



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066235-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Itai, em que é agravante LOJAS ROCHA MAGAZINE LTDA., é agravado PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2066235-41.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: LOJAS ROCHA MAGAZINE LTDA.

AGRAVADA: PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

COMARCA: ITAÍ – VARA ÚNICA

MM. JUIZ DE DIREITO: GABRIEL VIEIRA RODRIGUES FERREIRA

VOTO Nº 26.826

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de reintegração de posse. Acordo homologado. Descumprimento. Instauração de cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Sentença homologatória de autocomposição constitui título executivo judicial que obriga exclusivamente quem anuiu a seus termos, sob pena de ofensa à coisa julgada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nos autos da ação de reintegração de posse, ora em fase de cumprimento de sentença, decisão esta que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo agravante, nos seguintes termos:

“Vistos. Fl. 83/98: Trata-se de exceção de pré-executividade ao argumento, em síntese, de não concessão de reintegração de posse em bem gravado com alienação fiduciária. Fl. 157/170: Manifestou o excepto pelo não conhecimento em razão da inadequação da via eleita (necessidade de discussão em ação própria), bem como pela inexistência de qualquer vício de ordem pública ou nulidade no título executivo judicial. DECIDO. É o caso de rejeição da exceção. A preliminar do excepto confunde-se com o mérito e com ele será decidida. Incabível a discussão que o excipiente pretende travar nestes autos de cumprimento de sentença. A

questão levantada demanda dilação probatória e garantia às partes em relação ao contraditório e ampla defesa. O objeto deste cumprimento de sentença é o título judicial obtido na ação principal. A sentença de fl. 135 dos autos principais homologou o acordo firmado entre as partes a fl. 127/130, assinado pelo patrono da ré, ora executada, não havendo falar em nulidade de qualquer espécie. No acordo, a fl. 129, item 8, alínea "b", consta expressamente a perda da posse dos lotes em questão em caso de inadimplemento e vencimento antecipado. Firme nas premissas retro apontadas, REJEITO a exceção de pré-executividade. Não há honorários advocatícios em incidente não resolutivo. Após o prazo recursal, proceda o exequente à atualização dos cálculos e requeira o que entender de direito, no prazo de 15 dias. Na inércia, aguarde-se provocação no arquivo. Fl. 171/172: Defiro a expedição do mandado de reintegração de posse, independente de nova decisão e do prazo recursal contra esta decisão, devendo a parte interessada entrar em contato como oficial de justiça e providenciar os meios necessários ao cumprimento. Intime-se”.

A agravante alega, em linhas gerais, que a agravada é apenas titular da propriedade resolúvel dos direitos de aquisição do lote. Afirma que a garantia incidiu sobre os direitos de aquisição e somente poderia consolidar a propriedade sobre esses direitos, que constituem bem incorpóreo. Diz que a recorrida não é proprietária fiduciária do bem dado em garantia, mas sim de seus direitos de compra e venda, bem incorpóreo que não enseja tutela possessória. Assim, qualquer cláusula que autorize a reintegração de posse deve ser declarada nula de pleno direito, inclusive eventual acordo. Argumenta

que a ação de reintegração de posse foi ajuizada em evidente nulidade, pois a agravada jamais teve a posse do imóvel, de modo que houve inadequação da via processual eleita, o que fatalmente contaminou todo o procedimento. Ressalta que a cláusula do acordo que prevê expressamente a perda da posse dos lotes em caso de inadimplemento deve ser declarada nula. Insiste que o acordo pactuado entre as partes não salva a pretensão da agravada, visto que jamais teve posse sobre o bem imóvel. Pelos motivos expostos, requer o provimento do recurso para declarar a nulidade da cláusula de reintegração de posse, ou perda da posse, por absoluta impossibilidade jurídica e ainda determinar a extinção do processo.

É o relatório.

Dispensar a intimação da parte agravada para oferecer contraminuta, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará nenhum prejuízo processual e prestigiará os princípios da economicidade, celeridade e duração razoável do processo.

O recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

No entanto, o agravo não comporta provimento.

Trata-se de ação de reintegração de posse, fundada em contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia. Depois de a ré ter sido regularmente citada, as partes entabularam acordo, homologado por sentença em 23.01.2024.

Destaque-se relevante disposição da composição:

“8. Na hipótese de vencimento antecipado:

(...)

b) a Ré perderá em favor da Autora, em definitivo, a posse e os direitos sobre os lotes 06 e 07, da Quadra HQ, do Empreendimento Riviera de Santa Cristina III (“Imóvel”).
(fls. 127/130 dos autos nº 1002299-17.2023.8.26.0263).

Entretanto, diante da não satisfação do débito, a recorrida iniciou o cumprimento de sentença.

A executada então interpôs exceção de pré-executividade alegando nulidade do acordo, nos termos das razões já expostas.

Respeitadas as alegações da agravante, impossível a rediscussão do acordo homologado judicialmente, tendo em vista o atual caráter de coisa julgada a ele pertencente.

Assim, não há como serem adotadas as irresignações de quem pretende desconstituir por exceção de pré-executividade, na fase de cumprimento de sentença, a composição homologada judicialmente, haja vista que a sentença homologatória de autocomposição constitui título executivo judicial que obriga exclusivamente quem anuiu a seus termos, sob pena de ofensa à coisa julgada.

Fica, portanto, mantida a r. decisão agravada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RECURSO.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora