



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000429913**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003143-92.2020.8.26.0417, da Comarca de Paraguaçu Paulista, em que são apelantes/apelados MARIA DE FATIMA MORRO BARRIONUEVO e REGINALDO BARRIONUEVO PRADO, é apelado/apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PREJUDICADO. V.U.\***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 34.017  
APELAÇÃO N° : 1003143-92.2020.8.26.0417  
COMARCA : PARAGUAÇU PAULISTA — 1ª VARA  
APTES/APDA : MARIA DE FATIMA MORRO BARRIONUEVO E OUTRO  
APDA/APTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E  
URBANO DE SÃO PAULO  
JUIZ : EDSON LOPES FILHO

\*AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Contrato de promessa de venda e compra de imóvel. Inadimplemento dos promitentes compradores em relação ao pagamento das parcelas vencidas no período de março de 2017 até agosto de 2020, mantido mesmo após o envio de notificação extrajudicial pela promitente vendedora. SENTENÇA de procedência da Ação para declarar a rescisão do contrato, com a reintegração da autora na posse do imóvel, condenando os requeridos ao perdimento dos valores desembolsados por eles em razão do contrato de financiamento. APELAÇÃO dos demandados, que visam à anulação da sentença por julgamento "extra petita", insistindo no mérito pela improcedência da Ação. APELAÇÃO da autora, que pugna pelo perdimento de eventuais benfeitorias realizadas pelos demandados no imóvel. EXAME: superveniência de acordo com pedido de homologação pelas partes. HOMOLOGAÇÃO do acordo, com determinação de baixa dos autos à Vara de origem para as providências cabíveis. RECURSO PREJUDICADO.\*

Vistos.

Trata-se Ação Declaratória de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse ajuizada por Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo contra Maria de Fatima Morro Barrionuevo e outro, sob a alegação de que “... os requeridos, por meio de contrato de promessa de compra e venda, estão em posse do imóvel descrito na inicial. Afirma que os requeridos

*permaneceram inadimplentes. No mérito, pleiteia pela rescisão contratual e pela reintegração da posse do imóvel, condenando os réus ao perdimento dos valores despendidos a título de amortização do financiamento e a título de indenização pela fruição indevida do bem, ou, subsidiariamente, a pagarem 1% sobre o valor do contrato.”, conforme relatado na fl. 179.*

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... *"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para DECLARAR rescindido o contrato entre as partes requerente e os requeridos MARIA DE FATIMA MORRO BARRIONUEVO e REGINALDO BARRIONUEVO PRADO e REINTEGRAR a autora na posse do imóvel descrito na inicial, assim como para CONDENAR os requeridos ao perdimento dos valores despendidos a título de amortização do financiamento. Por consequência, JULGO EXTINTA a fase de conhecimento, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Após o trânsito em julgado, cópia digitalmente assinada da presente servirá como mandado de reintegração de posse. Para tanto, comprove a requerente o recolhimento da respectiva diligência. Sucumbentes, condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde a publicação da sentença e juros de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, observada, todavia, a gratuidade da justiça que ora concedo a*

*ambos os réus diante dos documentos juntados.” (“sic”, fl. 181).*

Os Embargos de Declaração opostos pela Companhia autora foram rejeitados (fls. 185/189 e 200/201).

Apelam os demandados visando à anulação da sentença por julgamento "*extra petita*" no tocante à declaração de ausência de purgação da mora, insistindo no mérito pela improcedência da Ação (fls. 220/229). Apela também a autora, pugnando pelo perdimento de eventuais benfeitorias realizadas pelos demandados no imóvel (fls. 230/235).

Anotados os Recursos (fl. 238), apenas a Companhia autora apresentou contrarrazões (fls. 241/246).

Após, as partes vieram aos autos noticiando a realização de acordo, com pedido de homologação no tocante (fls. 255/257).

**É o relatório.**

Já se viu, após o ingresso do Apelo neste E. Tribunal, sobreveio a notícia de acordo entre as partes (fls. 255/257).

Impõe-se, pois, a homologação do acordo firmado entre as partes, com determinação de baixa dos autos à Vara de Origem para as providências cabíveis (v. artigo 487, inciso III,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alínea “b” do Código de Processo Civil).

Diante do exposto, homologa-se o acordo firmado entre as partes, julgando-se prejudicado o Recurso de Apelação.

***DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT***  
***Relatora***