



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424688

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100330-97.2025.8.26.0000, da Comarca de Itatiba, em que é agravante EMBAÚBA FLORESTAL S/A, são agravados CAUBY VICENTE PONTES e ROSELAINÉ CRISTINA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) e FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº **9656**

Agravo de Instrumento nº **2100330-97.2025.8.26.0000**

Relator(a): **Pastorelo Kfouri**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Itatiba / 1ª Vara Cível

Processo de origem: 0002918-75.2021.8.26.0281

Juiz(a): Renata Heloisa da Silva Salles

Agravante: Embaúba Florestal S/A e outro

Agravados: Cauby Vicente Pontes e outro

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPENSAÇÃO DE VALORES. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL QUE NÃO PREVIO A FIXAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO PARA O ABATIMENTO DE VALORES. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA A COMPENSAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu o pedido para a compensação de valores e determinou o prosseguimento da execução.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Preenchimento dos requisitos da legislação civil para a compensação dos valores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A compensação dos valores deve ocorrer entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.

4. Se a taxa de ocupação não foi fixada no título executivo judicial não há a possibilidade de compensação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: “A compensação dos valores deve ocorrer entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis. Impossibilidade de compensação com valores não previstos no título executivo judicial”.

Dispositivos relevantes citados: CC, artigos 368 e 369.

Jurisprudência relevante citada: n/a.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 24/25 destes que, nos autos do cumprimento de sentença definitivo em ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel desacolheu o pedido de compensação.

Sustenta o recorrente que deve ser acolhido o pedido de compensação dos valores devidos pelos agravados, que ficaram no imóvel sem pagar contraprestação, sob pena de enriquecimento sem causa. Acrescenta que o valor atinge o montante de R\$ 103.155,64 (02/25). Invoca os artigos 368 e 369 do Código Civil, a Lei do Distrato e jurisprudência favorável à sua tese. Pugna pelo provimento do recurso com a concessão do efeito suspensivo ao recurso.

Recurso processado sem a concessão de efeito ativo/suspensivo (fls. 27/29). Resposta (fls. 32/38). Os autos voltaram conclusos para julgamento.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

No título executivo judicial constou:

“DANOS MORAIS. Sentença que julgara improcedente o pedido. Ausência de recurso dos autores e de temática de ordem pública. Coisa julgada formal e material (arts. 505 e 1.013, caput, do CPC). RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária. Atraso na conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. Inadimplência absoluta da promitente-vendedora. Aplicabilidade do CDC. Restituição integral dos valores pagos pelo promitente-comprador. Aplicabilidade da Súmula 543 do STJ. Sentença mantida. MULTA CONTRATUAL. MULTA CONTRATUAL. Tese de aplicabilidade da multa moratória em prol dos consumidores. Simetria viável. Orientação do C. STJ firmada nos REsps ns.1.614.721/DF e 1.631.485/DF, julgados sob o rito do art. 1.036 do

CPC. Sentença mantida. Recurso desprovido”.

Os agravantes pretendem a compensação com os valores em decorrência de taxa de ocupação segundo a Lei do Distrato, que é posterior à celebração do contrato e não retroage para atingir os negócios jurídicos celebrados antes de sua vigência.

Não foi fixada pelo título executivo judicial, o que impossibilita a compensação dos valores, porque não estão preenchidos os requisitos da legislação civil (artigos 368 e 369) que autorizam a sua realização entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.

A fim de evitar a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada a matéria. Em sendo manifestamente protelatórios, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator