



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441777

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0015211-30.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ANA MARCIA DA SILVA OLIVEIRA, são apelados MILTON SERGIO DA SILVA e ELIANE RODRIGUES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16502

APELAÇÃO Nº 0015211-30.2020.8.26.0114

APELANTE: ANA MARCIA DA SILVA OLIVEIRA

APELADO: MILTON SERGIO DA SILVA E OUTRO

COMARCA DE CAMPINAS

JUIZA SENTENCIANTE: DRA. FERNANDA SILVA GONCALVES ©

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Apelação contra sentença que extinguiu o cumprimento de sentença iniciado pela requerida, em razão da inexecutibilidade da obrigação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe-se verificar se a obrigação de devolução recíproca dos imóveis objeto de permuta entre as partes é exequível, considerando-se a arrematação de um dos imóveis por terceiro.

III. RAZÕES DE DECIDIR. A execução da sentença por parte vencida é excepcional só sendo admitida quando há obrigações recíprocas. A impossibilidade fática de retorno das partes ao status quo ante em razão da alienação judicial do imóvel então em tese ocupado pela agravante, justifica a extinção da execução.

IV. DISPOSITIVO. Recurso desprovido.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 160, cujo relatório se adota, que extinguiu o cumprimento de sentença iniciado por **Ana Marcia da Silva Oliveira** em face de **Milton Sergio da Silva e outro**, nos seguintes termos:

“Vistos. Primeiramente, anoto que a impugnação

apresentada pelos executados às fls. 23/32 já fora julgada, conforme decisão de fls. 102/104. Em atenção a petição de fls. 133/136 e, em consulta ao feito nº 0003569-65.2017.8.26.0114, verifica-se que o imóvel de matrícula nº 14698, situado à Rua José Paulino, nº 1195, apartamento 72, Centro, Campinas/SP, foi arrematado em benefício de terceiro, com recente imissão na posse. Ocorre que, conforme v. Acórdão (fls. 10/15), para que a exequente fosse imitada na posse de seu imóvel em Itatiba, deveria também devolver o imóvel de Campinas aos executados, o que não aconteceu, em virtude do leilão positivo acima mencionado. Ante a impossibilidade das partes voltarem ao 'statu quo ante', nos termos do título executivo, a obrigação se tornou inexecutível. Entendimento contrário traria enriquecimento ilícito à parte exequente e manifesto prejuízo aos executados. Isto posto, JULGO EXTINTO o presente cumprimento de sentença, nos termos do art. 525, §1º, III e 487, I, ambos do CPC. Sucumbente, arcará a parte exequente com as custas e despesas processuais, além de verba honorária, que fixo em R\$ 3.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC. Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, § 2º, do CPC. P.I.”.

Apela a exequente. Em apertada síntese, sustenta que a arrematação do imóvel de Campinas não se deu por culpa sua; que “o apartamento de Campinas já se encontrava disponível aos apelados desde prolação da sentença no processo de ação judicial na qual os apelados obtiveram a reversão do contrato de permuta”; que “agiu mal a r. sentença ao simplesmente extinguir o presente cumprimento de sentença, mormente considerando o fato de a imissão na posse ser decorrente do direito material (propriedade) e não do direito processual”; que “a ação principal cuidou de rescindir contrato entre as partes e ação de uma não depende de ação da outra, tratando-se, pois, de direitos distintos e volitivos de cada uma delas. Não existe, assim, condição alguma para que a apelante retome a posse do se imóvel, o mesmo se dizendo dos apelados.”, uma vez que “a posse do imóvel de Itatiba não estava vinculada à posse do apartamento de Campinas”. Pede a reforma da sentença, para que se prossiga com o feito executivo na origem.

O recurso é tempestivo, o preparo foi recolhido e foram ofertadas contrarrazões, sem preliminares.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece provimento.

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, atualmente em fase de cumprimento de sentença, na qual a exequente, ora agravante e requerida na ação principal, busca sua reintegração na posse do imóvel ocupado pelos agravados.

A r. sentença proferida no feito de conhecimento determinou, em síntese, a devolução recíproca dos imóveis objeto de permuta entre as partes, com o reestabelecimento do *status quo ante*, isto é, com o retorno dos autores-agravados-executados ao imóvel localizado em Campinas e da requerida-agravante-exequente ao imóvel de Itatiba, além da fixação do pagamento de taxa de ocupação.¹

Conquanto tenha sido deferida por esta C. Câmara, em 12/06/2008, liminar para a imediata reintegração dos agravados-autores-executados na posse do imóvel de Campinas (com a consequente devolução do imóvel de Itatiba)² e ainda que a r. sentença da ação de conhecimento tenha confirmado a liminar e transitado em julgado em 30.10.2014, ambas as partes mantiveram-se inertes e permaneceram ocupando, cada qual, o imóvel permutado.

O cumprimento de sentença somente foi instaurado pela agravante – vencida na ação principal - em 18.06.2020, vale dizer, depois de decorridos 13 anos da ordem liminar

¹ Fls. 4/9: “DIANTE DO EXPOSTO, e considerando o mais que dos autos consta, CONCEDO a liminar de reintegração de posse com foros de definitividade. JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido na demanda principal, para DECLARAR RESCINDIDO o contrato celebrado entre as partes, restituído à Ré o imóvel de Itatiba. Pagará a Ré o valor das indenizações correspondentes à alegada taxa de ocupação, a ser apurada em fase de liquidação na forma das letras “A” a “H” do art. 475 do Código de Processo Civil. CONDENO a Ré no pagamento das custas e honorários de advogado incorridos para a propositura da presente demanda, arbitrados estes em 15% do valor da condenação. P.R.I.C.”.

² “Nas circunstâncias, pois, ao contrário do que decidido, estão presentes os requisitos do artigo 273 do CPC, impondo-se deferimento da tutela antecipada, para reintegração dos agravantes, de imediato, na posse do imóvel, sem prejuízo da necessária declaração de resolução, no futuro. Tendo em conta que o contrato firmado entre as partes envolveu permuta, o imóvel de Itatiba deverá, também, ter sua posse devolvida, de imediato, para a recorrida. As demais questões a envolver o contrato serão apreciada em final sentença, no momento processual adequado”.

e quase seis anos do trânsito em julgado da sentença, quando já em curso avançado o cumprimento de sentença nº 0003569-65.2017.8.26.0114, oriundo de cobrança de cotas condominiais relativas ao imóvel de Campinas (que, em tese, teria permanecido com a agravante), o qual acabou sendo leilado e arrematado por terceiro.

Assim, evidenciada a impossibilidade de retorno das partes ao *status quo ante*, nos termos do título executivo, entendeu o MM. juízo de origem que a obrigação se tornou inexecutível, contra o que se insurge a requerida-exequente, fazendo-o, contudo, sem razão.

Com efeito, a legitimação da parte vencida para promover a execução da sentença constitui hipótese excepcional, exclusivamente admitida quando reconhecida judicialmente a existência de obrigações recíprocas. No caso em apreço, ainda que houvesse obrigação recíproca, a superveniente impossibilidade fática de cumprimento da obrigação de fazer em virtude da alienação judicial do imóvel então ocupado pela agravante, enseja, de fato, a extinção da execução, conforme corretamente decidido pelo juízo *a quo*.

Isto porque, esvaziada a obrigação no momento da execução, inexistente interesse processual em seu prosseguimento, devendo eventual pretensão ser veiculada em ação própria para conversão em perdas e danos, momento em que se apurará quem deu causa ao perecimento do bem, vale dizer, quem esteve na **posse** do imóvel durante o período objeto de cobrança pelo Condomínio, não sendo este o objeto da presente execução.

Neste aspecto, aliás, incorre a agravante em flagrante inovação recursal ao pretender imputar aos agravados culpa pelo perecimento do imóvel, matéria estranha ao escopo deste feito.

Assim, restando inviável o retorno ao *status quo ante* e, por via de consequência, o cumprimento do quanto estabelecido na sentença, era mesmo o caso de se extinguir a execução, nenhum reparo merecendo a r. sentença.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em vista do aqui decidido e do trabalho adicional desempenhado nesta instância recursal, fica mantida a condenação do apelante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, os quais majora-se para R\$3.500,00.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dão-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator