



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450413

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034356-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Palmital, em que são agravantes MARIA APARECIDA DE SOUZA e ROBERTO CARLOS GONÇALVES, é agravado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10444

Agravo de Instrumento Nº: 2034356-16.2025.8.26.0000

Comarca: Palmital

Agravante: Maria Aparecida de Souza e outro

Agravada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo

Juiz: Diogo Porto Vieira Bertolucci

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Reintegração de Posse. Título originado de acordo homologado judicialmente. Inadimplência dos executados que dá ensejo à reintegração do exequente na posse do bem. A realização de novo acordo é faculdade das partes e não pode ser exigida do credor. Compensação. Período de inadimplência e usufruto do bem sem a devida contraprestação que supera o valor das parcelas pagas pelos executados. Ausência de comprovação da realização de benfeitorias autorizadas. Caso em que benéfico aos executados que não seja calculado nenhum valor de compensação. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença e determinou a expedição de mandado para desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 30 dias, sob pena de, decorrido o prazo, ser expedido mandado de reintegração de posse coercitiva, inclusive com auxílio de força policial e ordem de arrombamento, se necessário, a ser cumprido com moderação.

Alegam os agravantes que deixaram de cumprir com o acordo judicial por dificuldades financeiras advindas de desemprego do coexecutado Roberto e problemas de saúde graves enfrentados pela coexecutada Maria Aparecida. Sustentam que buscaram a realização de novo acordo, com reparcelamento da dívida, mas que tal pedido foi injustamente recusado pelo exequente. Pugnam pela manutenção de sua moradia no local, pois encontram-se em posição econômica vulnerável, inclusive com 3 filhos menores. Subsidiariamente, requer a compensação dos valores pagos e benfeitorias.

Recurso tempestivo, recebido com a concessão do benefício da Justiça Gratuita para o ato.

Contraminuta às fls. 86/87.

É o relatório.

Trata-se na origem de Cumprimento de Sentença referente a acordo realizado em mutirão de conciliação, descumprido pelos executados, que deixaram de pagar as parcelas acordadas.

A exequente requereu o pagamento dos valores em atraso, que foram impugnados pelos executados, ora agravantes, sob o argumento de que não possuem condições financeiras de arcar com os valores das parcelas.

Pois bem.

O recurso não merece provimento.

O acordo homologado em juízo estabeleceu claramente que “*a inadimplência de qualquer das parcelas ensejará no vencimento das demais e culminará no descumprimento do presente acordo, autorizando a propositura de ação de execução de título judicial, para que o executado, do prazo de 15 dias a partir da citação venha a Juízo purgar a mora, ficando desde já consignado que, não o fazendo, o compromisso de compra e venda estará rescindido de pleno direito, com a consequente retomada da posse do imóvel, tendo o executado o prazo de 60 dias para desocupá-lo*”

Assim, não há que se falar em desconhecimento das consequências do inadimplemento, como querem fazer crer os executados.

Da mesma forma, inviável impor ao exequente obrigação de novo acordo ou parcelamento do valor inadimplido, se tratando de faculdade do exequente que, reiteradamente, recusou as ofertas dos executados.

Como se observa, a conduta da CDHU está de acordo com as disposições contidas no título executivo: tendo os executados descumprido seu dever de pagamento tempestivo das prestações relacionadas ao acordo, operou-se o vencimento automático de todas as demais parcelas, ante a não purgação da mora. Por conseguinte, em obediência ao acordado, não era mesmo o caso de a CDHU ser obrigada a realizar novo acordo.

Ademais, tratando-se de uma execução, é irrelevante as causas que teriam ensejado o descumprimento confesso.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento - Compromisso de compra e venda de imóvel firmado com a Companhia De Desenvolvimento Habitacional E Urbano de São Paulo (cdhu) - Inadimplência - Rescisão contratual determinada por sentença, transitada em julgado - Reintegração de posse por parte da cdhu - Possibilidade - Credora que não pode ser compelida a realizar acordo - Recurso improvido, cassada a liminar. (TJSP; Agravo de Instrumento 2382563-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025)

Cumprimento de sentença. Reintegração de posse pela rescisão de contrato por inadimplemento do mutuário. Promessa de acordo e proposta de parcelamento, sem que tenha consentimento do CDHU, não obstem os atos sequenciais. Não provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2226605-28.2024.8.26.0000; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piraju - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

EXECUÇÃO – Título judicial - Sentença homologatória de acordo oriunda do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC - Decisão que, diante da não purgação da mora, determinou a expedição de

mandado de reintegração de posse do imóvel em favor da credora - Diante da inadimplência confessada pela devedora, inexistente impedimento à reintegração da agravada na posse do imóvel, nos termos da composição firmada pelas partes - Decisão mantida - Agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2016509-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2024; Data de Registro: 05/03/2024)

Quanto ao pedido de compensação, como bem restou consignado pelo juízo “a quo”:

“No presente caso, a parte Requerida não faz jus à devolução de nenhum valor, pois o período de inadimplência extrapola o número de parcelas pagas, ensejando uma compensação, com a perda das quantias pagas e eventuais benfeitorias.

Além disso, é de se destacar a expressiva quantidade de parcelas inadimplidas e o longo período de ocupação do imóvel (período de inadimplência de 27/11/2015 até 27/05/2019 (fls. 19/20) e de 27/11/2019 até 27/04/2021 (fl.18), além das parcelas vencidas no curso da demanda, o que indica ser até mesmo benéfico à parte requerida o perdimento integral dos valores e de eventuais benfeitorias, (em contraposição a hipotético dever de ressarcimento pela ocupação - "aluguel"), inclusive por constar cláusula contratual proibindo o cessionário/comprador, de realizar obra ou modificação, sem aviso prévio e expresso consentimento por escrito da vendedora/autora.” (g.n.)

De toda forma, não demonstrou minimamente quais benfeitorias teriam sido feitas que ensejassem indenização, em valor substancial o suficiente para gerar compensação favorável à parte, inclusive considerando as razões alegadas para o inadimplemento envolvem a ausência total de recursos para sequer o pagamento das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcelas do financiamento do imóvel.

Assim, cabalmente demonstrada a inadimplência dos executados, não há que se falar em suspensão da ordem de reintegração de posse nos termos indicados pelos executados, devendo ser mantida na íntegra a decisão agravada.

DIANTE DO EXPOSTO, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Dou por questionados os dispositivos legais
e/ou constitucionais apontados.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator