



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo**

**Registro: 2011.0000024721**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0065196-74.2001.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALPHA ENGENHARIA LTDA (MASSA FALIDA) sendo apelados LINDAURA PEREIRA DOS SANTOS e ANA KESIA SANTOS COIMBRA.

**ACORDAM**, em 4<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FÁBIO QUADROS (Presidente sem voto), FRANCISCO LOUREIRO E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 24 de março de 2011

**Natan Zelinschi de Arruda**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível n.º 0.065.196-74.2001.8.26.0100**

**Apelante:** **ALPHA ENGENHARIA LTDA. (MASSA FALIDA)**

**Apeladas:** **LINDAURA PEREIRA DOS SANTOS E OUTRA**

**Comarca:** **SÃO PAULO**

**Voto n.º 15.358**

*Reintegração na posse. Ação anterior vinculava a imissão na posse mediante pagamento de 80% a título de restituição. Posteriormente, foi decretada a falência da vendedora do imóvel. O caso exige a observância do concurso de credores, não obstante a coisa julgada. Fato superveniente deve prevalecer. Apeladas permanecem no imóvel sem nada pagar há mais de uma década. Enriquecimento sem causa deve ser obstado. Despesas de taxas condominiais e IPTU incidem regularmente sobre o bem, o que causa prejuízo à massa. Situação excepcional dá amparo à pretensão da apelante. Reintegração na posse apta a ocorrer. Apelo provido.*

**1.** Apelação interposta tempestivamente, com base na r. sentença de fls. 275/277, que julgou procedente em parte ação de reintegração na posse, envolvendo imóvel que tivera o compromisso de compra e venda rescindido judicialmente.

Alega a apelante que houve a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com determinação da devolução de 80% das importâncias pagas. Continuando declarou que as obrigações deveriam ser cumpridas simultaneamente, ou seja, a imissão na posse só poderia ocorrer mediante o pagamento do valor devido. Prosseguindo expôs que houve a decretação da sua falência, o que impede o síndico de pagar, antecipadamente e fora do processo falencial, qualquer credor da falida não habilitado,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

mencionando que a própria decisão na ação conexa determinou que ocorresse habilitação junto à massa no prazo de dez dias. A seguir disse que não pode ficar condicionada a imissão na posse com a restituição, o que, inclusive, vem ocasionando mais prejuízos aos demais credores, pois não existe o pagamento de aluguéis pela ocupação do imóvel, bem como de taxas de IPTU há mais de nove anos. Por último requereu o provimento do recurso.

Sem contrarrazões, fls. 284.

O Ministério Público de primeira instância, bem como a d. Procuradoria Geral de Justiça, apresentaram pareceres, opinando pelo provimento do recurso, fls. 285 e fls. 289/290.

É o relatório.

**2. A r. sentença apelada merece reforma.**

O desfazimento do pactuado entre as partes está consumado, ante o notório descumprimento contratual por parte dos adquirentes do imóvel há mais de dez anos.

Com efeito, existe coisa julgada que determinou a devolução de 80% dos valores pagos, porém, houve fato superveniente, ou seja, a falência da apelante.

Desta forma, o síndico não está em condições de pagar, antecipadamente e de forma isolada, qualquer credor, logo, cabe às recorridas a habilitação junto à massa, pois deve sobressair o concurso de credores, e não de um credor separadamente.

Oportuna a transcrição doutrinária:

*“Como já dizia Vivante, o juízo da falência é único e universal, visando a igualdade de tratamento de todos os credores, e abrangência de todos os bens do falido.*

*De fato, restaria seriamente comprometida a observância da ‘par conditio creditorium’ caso não se pudesse reunir, num só juízo, a totalidade dos credores*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

*do falido, a começar pela elevada probabilidade de se proferirem decisões diversas e até mesmo contraditórias para credores de igual posição. Esta a função primordial a que serve a unicidade e universalidade do juízo falencial.* (Francisco Satiro de Souza Junior e outros. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. Editora Revista dos Tribunais. 2005. Pág. 335).

Assim, ante o caráter excepcional que envolve a relação jurídica, a reintegração imediata na posse está em condições de ocorrer, sobretudo porque não se vislumbra nenhum prejuízo para as apeladas, uma vez que residem no imóvel há mais de uma década, sem nada pagar.

Ademais, destaque-se que as despesas envolvendo taxas condominiais e IPTU proporcionam valores significativos, podendo a massa, posteriormente, ir em busca de resarcimento respectivo, podendo ocorrer até uma compensação de valores, a fim de obstar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

Outrossim, deve ser observado que o caso envolve relação de consumo, e não se admite onerosidade excessiva a nenhuma das partes.

Por fim, não há qualquer óbice para que a reintegração na posse ocorra de plano, com uso de força e arrombamento, se necessário for, concedendo-se o prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel.

**3. Com base em tais fundamentos, dá-se provimento ao apelo.**

**NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**  
**RELATOR**