



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028343-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante COLORADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, são agravados MARIZA FALOPA RODRIGUES BRAGA e IVANDINHO RODRIGUES BRAGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso para acolher a impugnação ao cumprimento de sentença e declarar extinta a execução por inexigibilidade da obrigação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2028343-98.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

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

Comarca: Olímpia

Agravante(s): **Colorado Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

Agravado(a)(s): **Mariza Falopa Rodrigues Braga e outro**

Voto nº 8580

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que homologou os laudos periciais e rejeitou a impugnação à execução. A parte executada sustenta que o laudo pericial indicou não haver saldo a ser devolvido à parte autora e que o laudo complementar apenas realizou cálculos subsidiários conforme manifestação do exequente. Defende que o valor devido deve observar as cláusulas contratuais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se os laudos periciais justificam a impugnação à execução, considerando o cumprimento do título judicial transitado em julgado e a observância das cláusulas contratuais.

III. Razões de Decidir

3. O laudo pericial aponta resultado negativo, e o laudo complementar apenas realiza cálculos subsidiários sem alterar as conclusões iniciais.

4. Na fase de execução, deve-se cumprir o título judicial transitado em julgado, sem reforma do julgamento de mérito. O resultado negativo da liquidação não autoriza a adoção de critérios diferentes dos fixados no título judicial.

5. O título judicial determinou a retenção dos valores conforme o contrato, incluindo taxa de fruição, cláusula penal e verba de corretagem. Não cabe ao exequente alterar esse entendimento em sede de execução.

IV. Dispositivo e Tese

6. RECURSO PROVIDO para acolher a impugnação ao cumprimento de sentença e declarar extinta a execução por inexigibilidade da obrigação.

Tese de julgamento: 1. Resultado negativo da liquidação não autoriza alteração dos critérios fixados.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de fls. 169/170 dos autos originais que homologou os laudos periciais e rejeitou a impugnação à execução.

Agrava a parte executada sustentando, em síntese, que o laudo pericial 101/122 apontou que não haveria saldo a ser devolvido à parte autora e que o laudo de fls. 155/160 confirma tal conclusão, realizando, apenas cálculo subsidiário nos termos da manifestação do exequente. Aponta que o valor devido segundo o título judicial deve observar as cláusulas contratuais.

Contrarrazões às fls. 265/275.

É o relatório.

De imediato, cumpre destacar que, em se tratando de agravo de instrumento, no qual não cabe sustentação oral no julgamento (art. 937, VIII, do CPC), nada impede a imediata adoção do julgamento virtual, nos termos do artigo 1º da Resolução 549/2011 com redação dada pela Resolução 903/2023.

A decisão deve ser reformada.

De fato o laudo pericial aponta resultado negativo sendo que o laudo complementar apenas faz cálculos subsidiários segundo critérios apontados pelo exequente, sem infirmar as conclusões alcançadas inicialmente.

De fato, na fase de execução deve-se apenas realizar o fiel cumprimento do título judicial transitado em julgado. É vedada a reforma do julgamento de mérito com a adoção de critérios rechaçados no conhecimento.

O resultado negativo da liquidação, portanto, não autoriza o novo julgamento da questão para afastar os critérios já fixados no título judicial para a adoção de outro que implique em resultado positivo.

É claro que o título judicial determinou a retenção dos valores nos termos do contrato (taxa de fruição de 0,75% e cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, além da verba de corretagem). Não cabe ao exequente, ainda que com base no argumento de vedação do enriquecimento ilícito, tentar em sede de execução alterar esse entendimento já recoberto pelo manto da coisa julgada.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso para acolher a impugnação ao cumprimento de sentença e declarar extinta a execução por inexigibilidade da obrigação.

Finalmente, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital