



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296846

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038480-42.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante AMANDA LOPES DIAZ, é agravado FABIO RODRIGO VIEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 27 de março de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INSTR. N° 2038480-42.2025.8.26.0000

COMARCA: CAMPINAS (7ª VC)

AGVTE: AMANDA LOPES DIAZ

AGVDO: FÁBIO RODRIGUES VIEIRA

INTERESSADOS: THIAGO LOPES DIAZ, FLECHE
PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA e HORSÁ III
ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

JD 1º GRAU: VANESSA MIRANDA TAVARES DE LIMA

VOTO N° 57.544

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. Decisão que determinou a intimação dos credores fiduciários para informar o montante já quitado pela devedora fiduciante até o momento, bem como o valor atual da dívida contratual e se concordam com a assunção contratual pelo exequente e sub-rogação dos valores de IPTU e condomínios sobre o valor da adjudicação. V. Acórdão proferido em anterior Agravo de Instrumento, que afastou a necessidade de perícia sobre o imóvel e definiu que o valor dos direitos de aquisição sobre o bem, corresponde ao montante já quitado pela devedora fiduciante. Atualização monetária das quantias pagas que não representa acréscimo, sendo mera recomposição do valor da moeda, em decorrência da inflação ocorrida no período. Cabimento. Necessidade de abatimento da dívida contratual junto ao agente financeiro, igualmente atualizada. Resultado que irá representar o efetivo valor pecuniário dos direitos da devedora sobre o imóvel. Não caracterização da litigância de má-fé da agravante, ante a não configuração das situações elencadas no art. 80 do Código de Processo Civil. Recurso provido em parte.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **AMANDA LOPES DIAZ** contra a r. decisão proferida à fl. 1.572 dos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por **FÁBIO RODRIGUES VIEIRA** contra a agravante e **THIAGO LOPES DIAZ**, que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinou a intimação dos credores-fiduciários FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HORSIA III, por meio dos seus advogados para que, em quinze dias, informem o montante já quitado pela devedora fiduciante, ora agravante, até o momento, bem como o valor atual da dívida contratual e se concordam com a assunção contratual, pelo exequente, na forma do art. 25 da Lei 9.514/97, e a sub-rogação dos valores de IPTU e condomínios sobre o valor da adjudicação.

Foram rejeitados os embargos de declaração opostos contra o pronunciamento.

Sustentou a coexecutada, ora agravante, em síntese, que houve a penhora de direitos creditórios sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.231 no 4º CRI de Campinas/SP, de sua propriedade; que no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2173832-06.2024.8.26.0000, foi definido que a avaliação do direito constrito considerará o valor dos direitos aquisitivos, não sendo tal direito entendido como a simples soma dos valores pagos; que o valor da execução teve incidência de juros e correção monetária, no período em que discutiam os critérios para avaliação dos direitos creditórios; que a agravante realizou o pagamento à credora fiduciária, até esta data, da quantia de R\$146.367,71 (cento e quarenta, e seis mil, trezentos e sessenta e sete reais e setenta e um centavos), sem considerar a correção monetária; que, por isonomia, deve haver a atualização monetária dos direitos creditórios, referentes aos pagamentos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

realizados à credora fiduciária, a fim de garantir o seu valor econômico; que o preço de mercado do imóvel é de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), sendo que os valores pagos pela agravante, atualizados, correspondem a R\$281.634,08 (duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e trinta e quatro reais e oito centavos), que deve ser considerado para efeito de estimativa sobre o valor dos seus direitos.

Pedi a anulação ou reforma da r. decisão para que seja determinado que a valoração do direito constrito represente a soma dos valores pagos até esta data, acrescidos de correção monetária.

Foi deferido o efeito suspensivo ao recurso.

Dispensado o preparo, por ser a agravante beneficiária da justiça gratuita (fl. 189 dos Autos nº 1017766-71.2018.8.26.0114 -embargos à execução).

O agravado apresentou contraminuta, pugnando pelo desprovimento do recurso e condenação da agravante por litigância de má-fé.

É o relatório.

O agravo preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015¹ do Código de Processo Civil.

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Versam os autos de origem sobre ação de execução de crédito locatício, ajuizada contra o locatário e a fiadora, ora agravante.

Foi deferida a penhora de direitos aquisitivos da agravante sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.231, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (fls. 612/613 dos respectivos autos).

Contra a decisão que indeferiu pedido para dispensa de avaliação dos direitos sobre o imóvel por perito (fl. 1.389/1.390, idem), o exequente interpôs o Agravo de Instrumento nº 2173832-06.2024.8.26.0000, o qual foi provido para afastar a necessidade da perícia e definir que o valor dos direitos de aquisição sobre o bem corresponde ao montante já quitado pela devedora fiduciante.

Constou do referido julgado colegiado que os direitos da ora agravante equivalem às parcelas do financiamento efetivamente por ela quitadas, tornando desnecessária, assim, a prévia avaliação do imóvel.

Confira-se a ementa do V. Aresto, voto condutor de minha Relatoria:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM COMERCIAL. Insurgência contra decisão que determinou a avaliação do bem imóvel. Penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos da devedora sobre bem imóvel alienado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fiduciariamente. Desnecessidade de perícia técnica para avaliação do bem, que não é de propriedade da agravada. Valor dos direitos de aquisição que corresponde ao montante já quitado pela devedora fiduciante. Precedentes deste E. TJSP. Decisão reformada. Recurso provido".

Houve o trânsito em julgado do pronunciamento colegiado.

Destarte, conquanto afastada a necessidade de avaliação dos direitos sobre o imóvel por perícia judicial, remanesce a discussão sobre o cabimento, ou não, da atualização monetária dos valores pagos pela agravante – devedora fiduciante – no âmbito do contrato de financiamento imobiliário.

De se observar que a correção monetária não representa acréscimo, sendo mera recomposição do valor da moeda, em decorrência da inflação ocorrida no período.

Ressalte-se que, em se tratando de unidade objeto de financiamento, o devedor fiduciante tem a expectativa de adquirir a propriedade plena do imóvel, se cumprir a obrigação.

No caso, sendo determinado que o valor dos direitos sobre o imóvel seja estimado com base, apenas, no montante das prestações pagas, de rigor a atualização monetária dos respectivos valores, a fim de evitar o enriquecimento ilícito da parte contrária.

Necessária, contudo, o abatimento da dívida contratual junto aos agentes financeiros,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

igualmente corrigido, resultado que irá representar o efetivo valor pecuniário dos direitos da devedora sobre o bem, sob pena de se inviabilizar a sua expropriação por preço justo e adequado.

Anote-se que o exequente, ora agravado, manifestou interesse na adjudicação dos direitos sobre o imóvel (fls. 1.353/1.356 dos autos da execução), tendo a D. julgadora de primeiro grau, na decisão ora impugnada, determinado a requisição de informações junto aos credores fiduciários, sobre o montante já quitado pela devedora fiduciante e o saldo devedor atual.

As credoras fiduciárias informaram que o saldo devedor do financiamento do imóvel era de R\$87.386,53 (oitenta e sete mil, trezentos e oitenta e seis reais e cinquenta e três centavos), atualizado até 25 de novembro de 2024 (fl. 1.591/1.603).

Assim, tais informações, a serem atualizadas ao tempo, deverão ser levadas em consideração para apuração do valor dos direitos da agravante, nos termos ora definidos, cujo resultado não poderá ser superior ao preço de mercado do imóvel, a ser aferido com base em estimativas idôneas apresentadas pelas partes.

Em resumo, deverão ser atualizadas as parcelas pagas pela devedora fiduciante e descontado o montante da sua dívida contratual, igualmente corrigida, resultando no valor dos direitos sobre o imóvel, que não poderá ser maior que o preço de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mercado do bem, para efeito de expropriação.

Alfim, quanto ao pedido do agravado para condenação da agravante por litigância de má-fé, é descabido, porquanto não se detectou nenhuma das hipóteses previstas no art. 80 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, para os fins acima especificados.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR