



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323164

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006161-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é agravada ANICE APARECIDA MACIEL FORQUIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2006161-21.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

AGRAVADA: ANICE APARECIDA MACIEL FORQUIM

ORIGEM: FORO DE GUARULHOS - 4ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57421

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE HOMOLOGOU O LAUDO PERICIAL -- LAUDO EMITIDO POR PERITO IMPARCIAL – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE DESABONE O LAUDO PERICIAL - DECISÃO MANTIDA – AGRAVO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão reproduzida a fls. 192/199 do processo judicial de primeiro grau que, em ação de rescisão contratual com devolução de valores pagos cumulada com reparação de danos morais, acolheu em parte a impugnação ofertada por JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., para afastar as *astreintes* e reconhecer o erro de cálculo da verba honorária.

Busca a Agravante a reforma do pronunciamento defendendo, em apertada síntese, equívocos cometidos pelo i. perito, bem como pelo magistrado de primeiro grau, que homologou os cálculos periciais, havendo claro enriquecimento ilícito em favor da agravada. Afirma que as litigantes estavam de acordo com o valor da indenização por fruição e com o valor pago, de modo que tal valor não era matéria de perícia. Pugna pelo provimento do presente recurso, determinando-se o acolhimento do cálculo da agravante apresentado na impugnação ao cumprimento de sentença, notadamente quanto às matérias incontroversas entre as partes: (i) indenização por fruição no

valor de R\$99.506,06 e (ii) valores pagos atualizados, no montante de R\$166.145,30. Subsidiariamente, requer seja determinado uma nova análise de cálculos pelo I. Perito, para a devida retificação.

Recurso regularmente processado, sem concessão de liminar (fls. 146), com contraminuta a fls. 149/153.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual e devolução de valores pagos cumulada com reparação de danos morais ajuizada pela exequente, ora agravada em face da executada agravante, em razão da rescisão de contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel que vinculava as partes, atualmente em fase de cumprimento de sentença.

Insurge-se a parte agravante contra a decisão que homologou o laudo pericial, nos seguintes termos:

“(...) quanto à fruição, verifica-se dos cálculos ilustrados a fls. 177 seguintes, que houve um erro de cálculo da ré em relação aos valores devidos pela autora. Isso porque, a atualização do valor devido pela ocupação mensal deveria ser atualizado mês a mês, a contar de cada vencimento até o efetivo pagamento, nos moldes do artigo 397 do Código Civil.

Daí porque os valores são decrescentes, tal como ilustrado a fls. 178.

Ainda que, de fato, a discussão acerca do erro de cálculo tenha surgido apenas com a apresentação do laudo, o fato é que a impugnada pugnou pelo acolhimento dos cálculos periciais e, caso não acolhido o valor correto tal como apurado expert, em verdade, haveria o enriquecimento indevido da impugnante, com o que não se pode coadunar.

Assim, de rigor reconhecer o crédito em favor da exequente no importe de R\$ 22.624,53.”

O recurso não comporta provimento.

Conforme se depreende dos autos, o laudo pericial a fls. 104/133 emitido por profissional imparcial, equidistante das partes

e de confiança do juízo, se mostra claro e bem fundamentado, sem nenhuma irregularidade.

Ademais, o perito foi claro e preciso em seus esclarecimentos sobre a impugnação do laudo pericial feita pela agravante (fls. 141/152), informando ainda que ratifica integralmente o laudo pericial e todos os seus valores apurados.

Por fim, não há nada nos autos que desabone a perícia realizada, de modo que a decisão atacada deve ser mantida tal como lançada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo de instrumento.

LUIZ EURICO
RELATOR