



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331533

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361652-71.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é parte recorrente Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, é a parte recorrida Gabriel Franco Figueiredo, Thais Karoline Moura Dias.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23070

Agravo de instrumento nº: 2361652-71.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São Paulo

Foro de origem: Foro Central Cível

Vara de origem: 31ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Mariana de Souza Neves Salinas

Agravante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado(a): Gabriel Franco Figueiredo, Thais Karoline Moura Dias

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. Insurgência em face da decisão que determinou a apresentação de planilha de débitos atualizada, considerando valores pagos a título de IPTU e outras obrigações, para prosseguimento da execução. A parte recorrente alega que os valores apontados pelos agravados excedem os limites do título executivo judicial. Descabimento. Necessidade de atenção ao v. acórdão que confirmou parcialmente a sentença proferida. Abatimento somente da comissão de corretagem identificada no contrato e de eventuais débitos de IPTU e condomínio ou contribuição associativa vencidos e não pagos até a data de resolução do contrato, desde que efetivamente comprovados em sede de liquidação de sentença, o que não efetivamente ocorreu. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 184/185, a qual, dentre outras deliberações, determinou que os credores, observando os termos do v. Acórdão e da decisão de fls. 94/95, apresentassem planilha de débitos atualizada até a data do depósito do valor incontroverso de fls. 35/36, que deverá, então, ser decotado do débito exequendo, prosseguindo a atualização em relação ao saldo remanescente, observando a necessidade de subtração do pagamento de fls.131/132, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

título de IPTU, do valor. Aduz ainda a decisão que, sobre o montante obtido, em face do qual prossegue a execução, incidirão as penalidades do art. 523 e parágrafos do CPC, além dos honorários para a fase de execução fixados à fl. 32, considerando a ausência de pagamento voluntário e a insubsistência dos argumentos do executado.

Inconformada, a parte recorrente, sustenta, em suma, que a decisão não deve prevalecer, posto que, os Agravados pagavam um valor mensal que abrangia as parcelas de preço do imóvel e outras obrigações como taxas e contribuições ao loteamento e ao clube. Assevera que os valores apontados pelos Agravados no cumprimento de sentença vão além da restituição do preço e, portanto, além dos limites impostos pelo título executivo judicial.

Pugna a concessão do efeito suspensivo, nos moldes do artigo 1.019, I, do Código de Processo Civil e, no mérito, a reforma da decisão.

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 13/15).

Apresentação de contraminuta (fls. 223/231) pela parte adversa, aduzindo que a postura do Agravante em apresentar em diferentes instâncias o mesmo conjunto documental beira a má-fé processual, apontando para a improcedência do pedido. Requer a manutenção da r. decisão.

Não houve oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

Pois bem. No mérito, nada há para ser alterado no que concerne ao decidido pelo juízo “a quo”.

Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rei.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rei. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rei. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rei. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Neste sentido, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada, no que concerne às alegações da recorrente:

“(…) Como já decidido às fls. 94/95, em estrita observância ao v. Acórdão de fls. 23/30, a restituição devia aos exequentes se dará sobre o valor pago a título de preço do imóvel, estando autorizada a retenção da comissão de corretagem, de débitos de IPTU suportados pela executada e de débitos de condomínio ou contribuição associativa, desde que devidamente comprovados. Os exequentes já confessaram a inclusão errônea da comissão de corretagem na base de cálculo, que foi decotada do débito, tendo assim sido determinado ao executado: "Quanto aos demais valores, que não integram o valor do imóvel, é necessária sua comprovação, como fixado expressamente pelo Eg. TJSP em sede de apelação. Nesse sentido, os documentos juntados pela executada às fls. 47/69 não bastam para a referida comprovação, tratando-se de meras planilhas unilaterais. Igualmente, o extrato de fl. 69 do IPTU não demonstra o pagamento dos valores. Assim, em obediência ao tanto quanto decidido no v. Acórdão de fls. 23/30, concedo à executada o prazo de 15 (quinze) dias para que junte a documentação comprobatória dos referidos valores por meio de eventuais atas de assembleia que fixaram as despesas do condomínio e das contribuições ou documentos equivalentes, bem como os comprovantes de pagamento do IPTU imputados à parte exequente". O devedor apresentou os documentos

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de fls. 104/130, que já haviam sido colacionados e não justificam, nem comprovam os valores que pretende decotar a título de contribuição associativa, e o comprovante de fls. 131/132, que aponta o pagamento de R\$ 1.573,32 a título de IPTU que deveria ter sido suportado pelos exequentes. A decisão de fl. 138 reiterou a determinação de juntada de documentação comprobatória das despesas fixadas a título de contribuições associativas, tendo o executado apresentado os documentos de fls. 145/177, que, novamente, não atendem ao determinado. Destaque-se que o art. 12, alínea "a", do estatuto social que institui o clube associativo do loteamento estipula que a Diretoria fixaria a contribuição em comento (fl. 175). Nenhum documento nesse sentido foi juntado, de sorte que não está demonstrado o valor da contribuição associativa, o que impede, nos termos do v. Acórdão de fls. 23/30, que se desconte o montante do valor a ser ressarcido pelo executado aos exequentes. Assim, deverão os credores, observando os termos do v. Acórdão e da decisão de fls. 94/95, apresentar planilha de débitos atualizada até a data do depósito do valor incontroverso de fls. 35/36, que deverá, então, ser decotado do débito exequendo, prosseguindo a atualização em relação ao saldo remanescente, observando a necessidade de subtração do pagamento de fls. 131/132, a título de IPTU, do valor. Sobre o montante obtido, em face do qual prossegue a execução, incidirão as penalidades do art. 523 e parágrafos do CPC, além dos honorários para a fase de execução fixados à fl. 32, considerando a ausência de pagamento voluntário e a insubsistência dos argumentos do executado. Com a juntada, intime-se o devedor para pagamento no prazo de 5 (cinco) dias. Na inércia, requeiram os exequentes em termos de prosseguimento.”

Em complemento à r. decisão, tem-se que no V. Acórdão que confirmou parcialmente a sentença proferida (fls. 38/45), da Relatoria do Exmo. Des. Dr. Gilberto Ferreira Cruz, restou determinado que “autorizado o abatimento somente da comissão de corretagem identificada no contrato (fl. 57) e de eventuais débitos de IPTU e condomínio ou contribuição associativa vencidos e não pagos até a data de resolução do contrato, desde que **efetivamente comprovados em sede de liquidação de sentença**”, o que não foi realizado a contento pelo agravante. (grifos nossos)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, necessária a comprovação do inadimplemento das taxas/contribuições ou débitos, a ser realizada na forma determinada pelo V. Acórdão.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)