



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2012730-38.2025.8.26.0000, da Comarca de Pontal, em que são agravantes VICENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e LOTEAMENTO SERTÃOZINHO I – SPE LTDA, são agravados JEFERSON ALVES DE OLIVEIRA e SANTA MARIA DE JESUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2012730-38.2025.8.26.0000

Agravantes: Vicenza Empreendimentos Imobiliarios Ltda e Loteamento Sertãozinho I – Spe Ltda

Agravados: Jeferson Alves de Oliveira e Santa Maria de Jesus Pontal

Cumprimento Provisório de Sentença

Juiz prolator: Fabiano Mota Cardoso

Voto nº 19924

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação em cumprimento de sentença, alegando excesso de execução. A executada sustenta que os cálculos apresentados pelos agravados incluem valores indevidos, como ITBI e taxas administrativas, que não deveriam compor a restituição de 80% dos valores pagos, conforme determinado em acórdão.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de excesso de execução em razão da inclusão de taxas e despesas administrativas nos valores a serem restituídos.

III. Razões de Decidir

3. O cálculo foi realizado com base em planilha emitida pela própria agravante, sem exclusão das taxas indicadas, conforme determinado pelo acórdão. 4. A pretensão da agravante de rediscutir o título judicial em sede de cumprimento de sentença é inadmissível, pois a execução deve se ater aos limites do título executivo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A execução deve respeitar os limites do título executivo, não sendo possível rediscutir o mérito da decisão em sede de cumprimento de sentença. 2. A inclusão de taxas e despesas administrativas nos valores a serem restituídos está de acordo com o título judicial.

Legislação Citada:

CPC, art. 1.026, §2º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2389017-03.2024.8.26.0000, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 07/01/2025.

TJSP, Agravo de Instrumento 2159193-22.2020.8.26.0000, Rel.

Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j.
24/08/2020.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 99/100 dos autos principais que, em cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação apresentada.

Insurge-se a executado sustentando, em síntese, que os cálculos apresentados pelos agravados apresentam excesso, estando a obrigação cumprida voluntariamente, conforme depósito de fls. 65/66. Alega que em relação à restituição dos valores pagos pelos agravados, o v. acórdão determinou a restituição de 80% dos valores, autorizando, por conseguinte, a retenção dos outros 20% para remunerar as despesas administrativas. Defende que o valor a ser restituído deve ser calculado com base somente nas parcelas contratuais, sem considerar outros encargos contratuais e despesas administrativas, sob pena de onerosidade excessiva à agravante. Afirma que o valor real correspondente às parcelas contratuais pagas é de R\$ 186.380,70. Defende que os valores que representam despesas administrativas, atribuídos ao adquirente, conforme o contrato firmado, como ITBI, taxas e emolumentos do registro do contrato na matrícula, taxa de limpeza e roçada, taxa de assessoria por inadimplemento e taxa de inclusão no órgão de proteção ao crédito, não englobam o preço do imóvel e, portanto, não são passíveis de restituição. Requer o reconhecimento do excesso de execução apontado pela agravante, determinando-se a exclusão dos encargos indevidamente incluídos, tais como ITBI, taxas de registro e outras despesas administrativas não contempladas no título executivo.

Pelo despacho de fls. 46, proferido pelo Eminente Desembargador Fernando Florido Marcondes, em virtude do meu

impedimento temporário, foi determinado o processamento do recurso.

Recurso bem processado e respondido a fls. 49/52, sem oposição ao seu julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de cumprimento provisório de sentença de acórdão que determinou a restituição parcial de valores pagos, nos seguintes termos: *"Deste modo, as rés devolverão à parte autora 80% do total dos valores pagos, com correção monetária a fluir do desembolso e juros de mora a contar do trânsito em julgado"*.

Os agravantes alegam excesso de execução, em razão da devolução ser restrita ao valor pago pelo preço do imóvel, excluídas outras taxas e despesas, como ITBI ou taxa de limpeza.

Sem razão contudo.

O cálculo foi realizado com base em planilha emitida pela própria agravante em junho/2022 (fls. 34/36), data do pagamento da última parcela.

A retenção foi justificada pela rescisão se dar sem culpa da vendedora e o v. acórdão determinou a devolução de 80% do total dos valores pagos, sem mencionar exclusão das taxas indicadas.

A agravante pretende rediscutir o título judicial em sede de cumprimento de sentença, o que não se admite.

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Ação em fase de cumprimento de sentença. Excesso de execução não evidenciado. Agravante que busca, por via transversa, rediscutir os limites da condenação imposta pelo título executivo judicial. Impossibilidade. Necessidade de adstrição da execução ao alcance e limites do título executivo que a lastreia. Excesso de execução, inexistente. Decisão mantida. Recurso não provido. **(TJSP; Agravo de Instrumento 2389017-03.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª**

Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – RESCISÃO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUTIR O MÉRITO DA AÇÃO – TÍTULO EXEQUENDO QUE CONTÉM DÍVIDA LÍQUIDA CERTA E EXEQUÍVEL – MATÉRIAS ARGUIDAS CONTRA AS QUAIS JÁ SE OPEROU A PRECLUSÃO – CÁLCULO EFETUADO COM BASE NO VALOR HISTÓRICO DA DÍVIDA, ACRESCIDO DOS CONSECUTÓRIOS ESTIPULADOS EM SENTENÇA E ABATENDO-SE A IMPORTÂNCIA QUE SERÁ LEVANTADA PELA EXEQUENTE E SUAS ATUALIZAÇÕES – EXCESSO DE EXECUÇÃO NÃO VERIFICADO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. ***(TJSP; Agravo de Instrumento 2159193-22.2020.8.26.0000; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2020; Data de Registro: 24/08/2020)***

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderão acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica