



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002999-09.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes JOÃO FRANCISCO BATISTA e WILLIAM APARECIDO DE ANDRADE, é apelado INCORPORADORA JARDIM SANTA LUZIA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram a preliminar e, no mérito, 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) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 25470

Apelação n. 0002999-09.2023.8.26.0037

Origem: 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara

Juiz: Dr. Rogério Bellentani Zavarize

Apelantes: JOÃO FRANCISCO BATISTA e WILLIAN APARECIDO DE ANDRADE

Apelada: INCORPORADORA JARDIM SANTA LUZIA LTDA.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Sentença proferida nos autos da ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores e indenização relativa à taxa de fruição – Impugnação da executada, alegando excesso de execução – Perícia contábil, que calculou o valor devido aos exequentes, nos termos do título executivo judicial – Sentença que homologou o laudo pericial e extinguiu o cumprimento de sentença – Recurso de apelação dos exequentes – Preliminar de não conhecimento, arguida em contrarrazões, que fica rejeitada - Pronunciamento jurisdicional que extingue a fase de execução, que possui natureza jurídica de sentença, inexistindo dúvida de que o recurso a ser interposto é a apelação, nos termos do art. 1.009 do CPC – Via eleita correta – Recurso admitido, que não comporta acolhimento, no mérito – Exequentes que insistem que a base de cálculo da taxa de fruição é o valor originário do contrato, com correção monetária apenas incidente nas prestações mensais – Descabimento – V. Acórdão com redação clara, ao determinar que a referida taxa deve ser calculada sobre o preço atualizado do contrato – Laudo pericial que calculou o abatimento do IPTU, conforme título executivo, excluindo outras despesas do imóvel – Controvérsia sobre o valor devido, acarretando a necessária realização do trabalho pericial – O fato de ter sido apurado valor diverso daquele apontado por ambas as partes não implica extrapolação dos limites da lide – Sentença mantida na íntegra – Honorários recursais devidos – **PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de cumprimento de sentença instaurado por JOÃO FRANCISCO BATISTA e WILLIAN APARECIDO DE ANDRADE em face de INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA., objetivando o recebimento da quantia de R\$ 100.494,61, conforme sentença proferida nos autos da ação declaração de

rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização (nº 1009721-47.2020.8.26.0037).

Sobreveio sentença de fls. 169/171, que acolheu a impugnação apresentada pela executada, cujo relatório se adota, para fixar o valor devido em R\$ 77.440,92, conforme perícia, decretando-se a extinção da execução, com fundamento no art. 924, II, do CPC. Pela sucumbência, os exequentes deverão arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado do excesso de execução, observada a gratuidade (fls. 169/171).

Apelam os exequentes, sustentando em síntese, que o laudo pericial incorreu em flagrantes equívocos em relação ao cálculo da taxa de fruição e dos abatimentos autorizados, inexistindo o apontado excesso de execução. Afirmam que o v. Acórdão se limitou apenas a majorar o percentual devido a título de taxa de fruição, não alterando o critério de cômputo dessa indenização. Assim, o perito não poderia ter computado a correção monetária desde a data da celebração do contrato, pois desrespeita os limites do título judicial.

Enfatizam que, além disso, a sentença não determinou o abatimento de outras despesas, com exclusão do IPTU, o que não foi observado pela perícia. Por fim, alegam que a própria executada, quando alegou excesso de execução, apontou valor superior ao apurado pelo perito, que exorbitou os limites da controvérsia. Ao final, postulam a nulidade da sentença, com o retorno dos autos à origem para prosseguimento do cumprimento de sentença (fls. 182/187).

Recurso processado e respondido a fls.192/197, com preliminar de não conhecimento do recurso.

É o relatório.

De início, fica rejeitada a preliminar de não conhecimento da apelação, arguida nas contrarrazões pela executada. Isso porque

o pronunciamento jurisdicional que extingue a fase de execução possui natureza jurídica de sentença, inexistindo qualquer elemento de dúvida de que o correto recurso a ser interposto é a apelação, nos termos do art. 1.009 do CPC.

Superada a questão preliminar, fica admitido o recurso dos exequentes, razão pela qual passo ao exame.

Trata-se de cumprimento de sentença proferida nos autos da ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização, com pedido inicial julgado procedente para condenar a incorporadora: 1) à devolução do equivalente a 80% dos valores pagos pelos ora exequentes, incluindo o sinal, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora a partir do trânsito em julgado, descontados os valores de IPTU até a efetiva desocupação; e 2) às benfeitorias introduzidas no imóvel.

Os exequentes, por sua vez, foram condenados ao pagamento da taxa de fruição, a partir da construção e da mora no pagamento das prestações, se esta foi posterior, no equivalente a 0,2% sobre o valor originário do contrato, devida até a data da desocupação, acrescido de juros de mora do trânsito em julgado e correção monetária a partir do vencimento de cada parcela (fls. 13/19).

Pelo v. Acórdão desta c. Câmara, foi dado parcial provimento ao recurso da incorporadora, apenas para majorar a taxa de fruição para 0,5% ao mês sobre o preço atualizado do contrato, desde o inadimplemento até a efetiva desocupação do bem (fls. 20/31). O trânsito em julgado ocorreu em 26/05/2022 (fl. 53).

Intimada para o pagamento da quantia de R\$ 100.494,61, a executada ofertou impugnação, alegando excesso de execução. Apresentou, assim, a diferença de cálculo, para o montante de R\$ 85.055,78.

A r. decisão de fls. 79/80 determinou a realização de perícia contábil e delimitou os parâmetros de acordo com a sentença e o acórdão.

Foi, então, apresentado o laudo de fls. 111/118,

complementado a fls. 152/156, em razão da data da efetiva entrega das chaves, ocorrida em 06/09/2023, conforme termo de fl. 131.

Pois bem.

Não obstante os argumentos dos apelantes, o recurso não comporta acolhimento.

Com efeito, não se vislumbra qualquer equívoco no cálculo da perícia em relação à taxa de fruição. Insistem os exequentes que o título executivo judicial estabelece que a base de cálculo é o valor originário do contrato, razão pela qual a correção monetária deve incidir a partir de cada parcela.

No entanto, a fl. 30 destes autos, nota-se que a redação do v. Acórdão é suficientemente clara ao determinar a atualização da base de cálculo (valor do contrato), sobre a qual incide o percentual majorado, de 0,2% para 0,5% ao mês. Confira-se:

*“Por conseguinte, pelo presente fica MAJORADA a taxa de fruição no percentual de 0,5% ao mês sobre o **preço atualizado do contrato** (conforme precedentes deste TJSP), verba devida da data do inadimplemento até a efetiva desocupação do bem (sem prejuízo da compensação de crédito em fase oportuna).” (g/n).*

Assim sendo, não colhe o argumento dos apelantes na manutenção do valor 'originário' do contrato, sob pena, aí sim, de violação ao título executivo.

No tocante ao abatimento das despesas, também não lhes assiste razão. Com o laudo complementar, o perito houve por bem retificar a planilha e excluir quaisquer outras despesas que não correspondiam às tributárias, conforme determinação judicial. É o que se observa da diferença entre as planilhas de fls. 122 e 160, em que excluídas as despesas de fl. 59, mantendo, assim, apenas o abatimento do IPTU.

Por fim, com a impugnação do valor postulado pelos exequentes e instaurada a controvérsia, restou clara a necessidade da realização do trabalho técnico. O fato de ter sido apurado valor diverso daquele apontado por ambas as partes não implica extrapolação dos limites da lide, como entendem os exequentes.

E, como acima mencionado, o trabalho pericial se limitou a calcular os valores de acordo com a determinação exarada na r. sentença e no v. Acórdão, e cumpriu a função para a qual foi designada.

Em conclusão, a hipótese é de manutenção da r. sentença tal como proferida, com a majoração dos honorários em favor do patrono da executada para 11% sobre o valor atualizado do excesso de execução apurado, considerada a sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade processual.

Do exposto, pelo meu voto, **rejeito a preliminar e, no mérito, nego provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora