



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0061918-93.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EDUARDO DE OLIVEIRA MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004190

Apelação Cível 0061918-93.2023.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

Apelante: Eduardo de Oliveira Martins

**Apelados: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e Rvm
Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto por Eduardo de Oliveira Martins contra RVM Empreendimentos e Momentum Empreendimentos, no incidente de cumprimento de sentença. A sentença acolheu a impugnação das apeladas, fixando o débito em R\$ 724,06 e reconhecendo excesso de execução de R\$ 4.113,81, condenando o exequente ao pagamento de honorários advocatícios. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a discordância entre os cálculos apresentados pelas partes, (ii) a necessidade de realização de perícia contábil para apuração do valor exequendo. III. Razões de Decidir 3. Divergência entre os cálculos apresentados pelas partes, justificando a necessidade de perícia contábil. 4. Enriquecimento sem causa deve ser evitado, conforme jurisprudência do TJSP. IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso provido para anular a decisão recorrida e determinar a realização de perícia contábil.** Tese de julgamento: 1. Divergência nos cálculos justifica a realização de perícia contábil. 2. Enriquecimento sem causa deve ser expurgado.

Trata-se de recurso de apelação nos autos do incidente de cumprimento de sentença instaurado por **Eduardo de Oliveira Martins** em face de **RVM Empreendimentos e Momentum Empreendimentos**. A r. sentença de fls. 76/78 acolheu a impugnação apresentou e julgou extinto o feito, nos seguintes termos: *"Desse modo, como o exequente não contraditou especificamente a planilha*

da impugnante, limitando-se a requerer a remessa a contadoria judicial (não mais disponibilizada por esse E. Tribunal), a memória de cálculo da impugnante deve ser acolhida, na medida que apurou os valores devidamente pagos pelo impugnado, com correção monetária pelo índice IGPM e juros de mora a partir do trânsito em julgado da ação principal, deduzindo o percentual de 0,5% à título de fruição, nos termos do título judicial, conforme demonstrativo de débito às fls. 69/71. Isto posto, acolho a presente impugnação ao cumprimento de sentença para fixar o valor do débito em R\$ 724,06 em janeiro/2024 e reconhecer o excesso de execução de R\$ 4.113,81. Condeno a exequente no pagamento de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor reconhecido em excesso (R\$ 4.113,81). 2. Diante da satisfação da obrigação, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do artigo 924, inciso II do Código de Processo Civil."

Apelou o exequente. Alega, em síntese, que a memória de cálculo apresentada pelas apeladas está em total desconformidade com os cálculos do apelante, importando em diferença considerável. Defende que se faz imprescindível a realização de perícia contábil. Nesses termos, pede o provimento do recurso e reforma da r. Sentença.

Contrarrazões apresentadas às fls. 113/125.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A pretensão executória funda-se no título executivo formado nos autos nº 1091400-11.2019.8.26.0100. Nestes, a r. Sentença assim determinou:

"Isto posto, e pelo que mais dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial para declarar a

rescisão do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e condenar a requerida na restituição, em parcela única, do montante equivalente à 90% do montante pago pelo autor (entrada + parcelas), atualizado a partir de cada desembolso pelo IGP-M, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença. E, por conseguinte, julgo extinta a fase de conhecimento do processo com resolução de mérito, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil."

Em sede de apelação esta C. Câmara reformou parcialmente o *decisum* de primeiro grau:

"Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, a fim de (i) majorar o percentual de retenção para 20% dos valores pagos pelo apelado em razão do contrato; (ii) condenar o apelado ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel, no importe correspondente a 0,5%, por mês, sobre o valor atualizado do contrato, incidente sobre o período compreendido entre a data da imissão na posse (celebração do contrato) e a data da notificação extrajudicial de rescisão contratual (30/08/19), autorizando-se o abatimento do débito sobre as quantias a serem restituídas ao compromissário-comprador; (iii) redistribuir o ônus sucumbencial."

Conquanto o juiz da causa seja o destinatário das provas, podendo refutar aquelas que considere desnecessárias, deve-se observar que a negativa da sua produção exige a devida fundamentação. Neste sentido, em resposta à impugnação, o ora apelante, manteve-se discordante dos cálculos apresentados e solicitou a realização de perícia judicial (fl. 75), ao que o MM juízo *a quo* limitou-se a dizer que a remessa à contadoria judicial não é mais disponibilizada por esse E. Tribunal.

Neste sentido, considerando a discordância das partes quanto ao valor exequendo, considerando o pedido da apelante de realização de perícia contábil, além do que, a controvérsia em relação ao montante pago, bem como a aplicação do cálculo correto de juros e de atualização, bem como, dos demais aspectos técnicos do cálculo, nos seus exatos termos e índices, é de rigor a nomeação do perito.

Assinala-se ainda que o enriquecimento sem causa é vedado por nosso ordenamento jurídico, devendo ser expurgado suposto excesso de execução. Note-se que o cálculo do exequente encontrou a quantia de R\$ 4.837,87 enquanto do executado R\$ 724,06. Nesse sentido, este Eg. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Rescisão Contratual – Fase de cumprimento de sentença – Decisão que acolheu a impugnação apresentada pela executada, determinando a retificação dos cálculos – Inconformismo do exequente – Acolhimento – Diante da divergência dos cálculos de liquidação apresentados pelas partes se faz necessária a realização de perícia contábil para apuração do "quantum debeatur" – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2294087-90.2024.8.26.0000; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2024; Data de Registro: 30/11/2024)

Agravo de instrumento. Contrato imobiliário. Ação de rescisão, restituição dos valores pagos e indenização pelas benfeitorias e acessões. Fase de cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu a produção da prova pericial contábil. Presença de divergência entre as partes sobre o valor correto do débito exequendo. Necessidade da realização de perícia contábil para apuração e consolidação do correto valor do débito exequendo que depende de conhecimento técnico. Decisão reformada para deferir a produção da prova pericial contábil. Resultado. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2280934-87.2024.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência da executada contra a r. decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pela devedora agravante. Ante as divergências entre os cálculos apresentados pelas partes, impõe-se a realização de cálculo ou perícia contábil, em primeiro grau. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2296972-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

Agravo de Instrumento – Cumprimento provisório de sentença – Rejeição da impugnação apresentada pelo executado – Descabimento – Divergência sobre o valor do débito que deve ser apurada em liquidação - Ausência de comprovação efetiva da regularidade do cálculo apresentado pelo credor – Observância ao título executivo judicial - Questão eminentemente técnica que exige perícia contábil – Impossibilidade de compensação – Decisão anulada para se determinar a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

produção de perícia contábil a ser custeada pelo devedor – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2235250-42.2024.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2024; Data de Registro: 13/09/2024)

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para anular a decisão recorrida e determinar a realização de perícia contábil.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica