



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067409-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JANAÍNA SERCUNDES SILVA e ISMAIR SANTANA DA SILVA, é agravado APLICON - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E LUCILIA ALCIONE PRATA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 004284

Agravo de Instrumento 2067409-85.2025.8.26.0000

COMARCA: São Paulo

Agravantes: Janaína Sercundes Silva e Ismair Santana da Silva

Agravado: Aplicon - Empreendimentos Imobiliarios Ltda

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Homologação de cálculos de liquidação elaborados pelo perito. Insurgência dos exequentes. Alegação de divergência de valores apresentados pelo *expert* em perícia contábil. Homologação de cálculo que, na verdade, foi efetivada em decisão anterior contra a qual não houve recurso, de modo que houve preclusão quanto ao tema. Situação em que a decisão agravada apenas determinou a apresentação de novos cálculos pelos exequentes, considerando-se para aferir o saldo remanescente os valores com exclusão de valor previamente depositado pelo executado. Decisão mantida. Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão de fls. 560/561, proferida em cumprimento de sentença (processo nº 1058713-86.2016.8.26.0002), que homologou os cálculos de liquidação elaborados pelo perito às fls. 507.

Sustentam os exequentes, em resumo, que a decisão deve ser reformada para que os cálculos homologados sejam aqueles elaborados pelo perito e juntados às fls. 444/484, ratificados às fls. 496/510 e não os cálculos hipotéticos de fl. 507. Alegam que a Aplicon apresentou impugnação ao laudo pericial contábil (fls. 488/489) que nunca foi apreciada pelo MM. Juízo *a quo*. Afirmam ter concordado com o laudo de fls. 444/484. Narram que a agravada, de forma ardilosa, realizou um depósito no valor de R\$13.620,00, como se houvesse decisão judicial que tivesse provido sua impugnação e requereu que ocorresse a

homologação do valor apresentado naquele ato.

Afirmam que não há concordância entre as partes sobre os cálculos que apresentam dois cenários diferentes: um que respeita aos valores que o perito entende devidos e outro que satisfaz o item 3 da impugnação ofertada pela executada. A decisão de fls. 527 dá a entender que se estava homologando os cálculos que o perito entende corretos (de fls. 444/484, ratificados às fls. 496/510; de R\$ 60.658,30) e não os da executada (R\$ 13.331,16). Há uma diferença de R\$ 47.327,14 entre os cálculos. Apenas às fls. 560/561 é que o MM. Juízo aponta com clareza que os cálculos corretos são os apresentados à fl. 507, mas não se atentou para o fato de que estes não são aqueles que o perito entende serem corretos.

Subsidiariamente, sustentam que não foram apreciadas as questões apresentadas na impugnação da ré e, portanto, deve ser declarada a nulidade dos atos processuais desde a petição de fls. 518/526 para que a primeira instância aprecie a impugnação apresentada pela ré, com a defesa pelos autores, ora agravantes, e os esclarecimentos iniciais do perito. Acrescentam, ainda subsidiariamente, que deve haver pronunciamento sobre o depósito realizado pela ré em 2019 às fls. 57/58, dos autos nº 0037303-81.2019.8.26.0002, que deve ser somado com juros legais e correção monetária arbitrados em sentença para outro título ou pode servir para quitação de parte dos valores devidos pela ré aos autores, observando-se apenas o saldo deste depósito na conta judicial vinculada ao processo e que não haveria prejuízo aos autores.

Efeito suspensivo indeferido às fls. 167/168.

Contraminuta às fls. 171/174.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

No que tange à manifestação da executada às fls. 488/489, por meio da qual impugnou elementos do laudo pericial contábil, o perito manifestou-se expressamente sobre as indagações suscitadas na referida peça processual, como se vê às fls. 496/510, veja-se especialmente fl. 500 e fl. 502. Assim, os argumentos expendidos pela parte foram ponderados ao ser proferida a decisão homologatória do cálculo. Nada há a sanar, portanto.

No mais, o recurso não merece provimento.

Nos autos do processo nº 1058713-86.2016.8.26.0002 a executada, ora agravada, foi condenada a restituir aos agravantes o “*equivalente a 80% (oitenta por cento) das prestações pagas*” pela aquisição do imóvel cujo contrato foi rescindido (fl. 129).

No atual cumprimento de sentença, os autores afirmaram que o valor a ser restituído é de R\$ 60.741,07 (parcelas do terreno e IPTU de 2015) (fl. 7 e fl. 26). Após a defesa da executada, às fls. 261/262 o MM. Juízo *a quo* determinou o desarquivamento dos autos, de ofício, entendendo ser “*necessário apurar o valor das condenações para aferir quem detém saldo credor. Enquanto não realizada tal providência, inviável processar qualquer cumprimento de sentença*”. Determinou a realização da perícia contábil e nomeou o perito.

A empresa ré peticionou à fl. 266, pleiteando a transferência para os autos de R\$ 24.724,15, depositados nos autos do processo nº 0038944-07.2019.8.26.0002, por considerar o MM. Juízo que havia necessidade de prévia liquidação. À fl. 283, determinou-se que fosse juntada aos autos cópia das fls. 57/58 daquele outro incidente (comprovante de depósito judicial do montante acima referido).

Foi realizada perícia (fls. 444/484), com indicação de

que haveria saldo remanescente em favor dos exequentes de R\$ 60.658,30 (fl. 463). A executada manifestou-se e apontou a existência de comprovante de depósito prévio, em 5/11/2019, que deve ser abatido do saldo credor (fl. 488).

Às fls. 496/510, o perito esclarece que há saldo remanescente de R\$ 13.331.16, com abatimento do depósito judicial realizado em outubro de 2023 (fl. 506), afirmando que “*Não há, no entanto, qualquer evidência de que tal cifra incontroversa tenha sido liberada em favor da parte Requerente. Também, não há decisão judicial nos autos no sentido de deliberar se referido depósito judicial teria o condão de elidir a mora.*

Além do mais, há de se frisar que, logicamente, a não inclusão do referido depósito judicial nos cálculos da perícia não representa prejuízo na prática, pois, depois de eventual homologação, seria o caso de se apenas se realizar o encontro de contas com o valor do depósito, atualizado segundo definição do MM. Juízo (com elisão ou não da mora)” (grifei.).

Ao se manifestar sobre o laudo, a executada apresenta comprovante de depósito do saldo remanescente, no importe de R\$ 13.620,00, almejando a homologação pela quitação do débito, mas liberando-se os valores depositados após a devolução do imóvel (fls. 514/516). A parte opôs embargos de declaração, rejeitados pela r. decisão de fl. 545, observando o juízo que “*às fls. 514 e 518/526 houve concordância com o laudo pericial*”.

Às fls. 551/553, há nova manifestação dos exequentes, com planilha com o montante que entendem correto. Adveio a r. decisão agravada, *in verbis*:

(...) 2. SERVENTIA: JUNTAR aos autos o extrato bancário dos valores depositados nos autos, bem como CERTIFICAR se o valor depositado em conta judicial do cumprimento de sentença n.º 0038944-07.2019.8.26.0002 foi transferido para conta judicial vinculada

a esse processo.

3. Fls. 551/553: Conforme consta no laudo pericial contábil com os esclarecimentos do perito, especificamente às fls. 507:

a) restou saldo remanescente em favor da ora exequente no valor de R\$13.331,16, atualizado até 31/10/2023;

b) são devidos honorários em favor do procurador da parte exequente, no valor de R\$ 16.812,66, atualizado até 31/10/2023; e

c) são devidos honorários em favor do procurador da parte executada, no valor de R\$ 13.536,93, atualizado até 31/10/2023.

O cálculo pericial, com os esclarecimentos do *expert*, foi homologado às fls. 527, expressamente indicando as fls. 496/510. Assim, para todos os efeitos, os valores devidos são os acima estipulados.

Portanto, DEVERÁ a parte exequente apresentar nova planilha de cálculos e indicar eventuais valores que entende devidos, no prazo de 15 dias.

4. Com o cumprimento dos itens 2 e 3, tornem os autos CONCLUSOS para apreciação: (i) da expedição de valores a todos os beneficiados; (ii) da determinação de fls.559; e (iii) do pedido de restituição imediata da posse (fls. 514) (grifei.).

Com efeito, a homologação dos cálculos apresentados pelo perito decore da decisão de fl. 527, publicada em 12/8/2024 e contra a qual não há notícias de que haja recurso pendente. Houve, portanto, preclusão do tema.

Esclareça-se que a diferença entre os saldos remanescentes apresentados pelo *expert* decorre de se considerar ou não o depósito realizado nos autos do processo 0038944-07.2019.8.26.0002.

O MM. Juízo da causa, na decisão agravada, corretamente considerou o valor remanescente de R\$ 13.331,16, justamente subtraindo-se o montante que, em tese, foi depositado pela executada. Assim, nada há a corrigir, posto que o perito apenas explicitou o valor ainda em aberto, excluídos os depósitos já realizados que se reputam incontroversos. Daí porque a determinação de apresentação de nova planilha.

A própria agravada reconhece em contraminuta que “A

indenização estabelecida para ser paga pela agravada à agravante foi de R\$ 60.282,52, valor apurado em outubro de 2023, conforme registrado na fl. 463 do laudo pericial.

Em 05/11/2019, a agravada realizou um depósito judicial, que, após ser devidamente atualizado e acrescido de juros, atingiria o montante de R\$ 47.327,14, segundo os cálculos apresentados pelo perito na fl. 507, também em outubro de 2023.

Embora o perito não tenha tido acesso ao extrato da conta judicial, ele estimou, com base em sua experiência, que o valor calculado e disponível para saque estaria muito próximo do valor real.

Assim, ao realizar a compensação dos valores, o montante efetivamente devido pela agravada seria de R\$ 13.331,16, conforme cálculo elaborado em outubro de 2023, data do laudo pericial. Isso porque, considerando a indenização fixada em R\$ 60.282,52 e o saldo depositado pela agravada em 2019, que, após atualização e correção, totalizaria aproximadamente R\$ 47.327,14, o valor devido à agravante é obtido pela diferença entre esses dois montantes.

Dessa forma, em 09 de abril de 2024, a agravada atualizou o valor devido, que passou a ser de R\$ 13.620,00, valor este que foi depositado aos autos, conforme fls. 514-516, com o intuito de saldar rapidamente a quantia devida, demonstrando boa-fé e pontualidade no cumprimento de suas obrigações” (fls. 172/173).

Considerados esses parâmetros, o que se faz necessário é, de fato, apresentar nova planilha, como determinou o magistrado de origem.

Destarte, fica mantida a r. decisão acima transcrita, por

seus próprios fundamentos.

Cabe apenas uma observação: compulsando-se os autos tem-se que após a interposição do recurso, consoante determinado no item 2 da r. decisão agravada, a douta serventia certificou à fl. 572 que “*no cumprimento de sentença nº 0038944-07.2019.8.26.0002, não há nenhuma conta vinculada, e não foi localizada por esta serventia nenhuma transferência*”.

Assim, há necessidade de que se proceda à correção das questões de vinculação e transferência do depósito oriundo dos autos do processo nº 0038944-07.2019.8.26.0002, de modo que no futuro seja possível o levantamento do valor em prol dos exequentes (ressalte-se o pedido de transferência dos valores à fl. 266 e a determinação de juntada de cópia do depósito à fl. 283/284. Deve o magistrado, ainda, ponderar sobre as considerações do perito acima transcritas, dispostas à fl. 506 dos autos principais, especialmente sobre a elisão da mora.

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.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento ao agravo, com observação.**

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica