



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372421

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098882-89.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., são agravados JOSÉ CÍCERO GOMES e MARIA LUCIENE GOMES.

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), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 35920

Agravo de Instrumento nº: 2098882-89.2025.8.26.0000

Agravante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Agravado: José Cícero Gomes e outro

Comarca: Guarulhos

Juíza: Natália Schier Hinckel

Agravo de Instrumento – Cumprimento de Sentença – Homologação de laudo pericial – Insurgência da devedora que não comporta acolhimento, pois o expert do Juízo apresentou nos autos todos os índices, valores e descontos considerados no momento da elaboração dos cálculos, além de justificar todos os parâmetros aplicados, com base nas decisões proferidas. Penhora de percentual dos aluguéis da agravante se mostra acertada e resguarda o princípio de que a execução se desenvolve no interesse do credor, vetor axiológico este que se encontra positivado no art. 797 do Código de Processo Civil – Decisão Mantida – Agravo Desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Imobiliária e Construtora Continental Ltda, em face da r. decisão de fls. 2510, integrada à fls. 2612 da origem que homologou o laudo pericial contábil realizado na fase de cumprimento de sentença.

Insurge-se a agravante, aduzindo, em síntese que embora o perito o qual realizou o laudo pericial também é dotado de capacidade técnica também é passível de erro, e é exatamente o que está ocorrendo no presente caso como será demonstrado, tornando o saldo devedor maior do que o realmente devido, não havendo como concordar com a decisão agravada a qual reconheceu o valor apurado pelo nobre perito contábil. Assevera a existência de erro material no laudo. Que dentre os erros realizados os quais foram demonstrados pela agravante refere-se à atualização do saldo devedor que não respeitou as datas dos depósitos efetuados pela executada ora agravante. Discorre que o débito deve ser atualizado até a data do primeiro depósito efetuado nos autos, sua dedução e posteriormente atualização e incidência de juros moratório do saldo devedor e assim sucessivamente até a data do último depósito efetuado, a fim de impedir bis in idem de atualização e cômputo de juros moratório.

Aduz que, em que pese se reporte ao Cálculo da Contadoria Judicial de fls. 542/544 (documentos em anexo) que apurou devolução de 80% das parcelas pagas no valor de R\$ 61.743,26 (até 02/03/2011) na homologação as fls. 577/578 há erro material, onde o MM. Juiz considera como sendo o valor de R\$67.743,26, e mesmo assim, o Sr. Perito Contábil não corrigiu esse erro material, antes, optou por dar continuidade ao erro material, o que não coaduna com um trabalho independente/imparcial, haja vista que fomenta o enriquecimento ilícito do exequente(culminando com apuração errônea no valor de R\$104.495,64). Que a atualização do saldo devedor não respeitou as datas dos depósitos efetuados pela agravante: 25/11/2013; 13/12/2013; 14/01/14; 14/02/2014; 14/03/2014; 16/04/2014; 20/05/2014; 16/06/2014; 18/07/2017; 11/08/2014; 19/09/2014; 16/10/2014.

Discorre ainda que na contramão do princípio da imparcialidade, quando no quesito de nº 08 a executada/agravante pergunta se fora deduzido débitos de IPTU de responsabilidade do exequente ora agravado que USA do bem imóvel até a presente data, o Sr. Perito Contábil afirma “que a executada/agravante deveria ter abordado no momento oportuno da fase de conhecimento, o que não foi feito”. Francamente, com a devida vênia, trata-se de enriquecimento ilícito isentar o exequente da responsabilidade de arcar com os débitos de IPTU2, vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Esclarece a agravante que a fim de fazer prova cabal que o laudo contábil apresentado deve ser retificado trouxe a baila nos autos principais 2ª memória de cálculo, devidamente atualizada também pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, ATÉ 09/02/2024, no valor de R\$ 512.432,94.

Ambas as memórias de cálculos apresentadas assinadas por sua assistente contábil, Srª Aretuza de Pinho Tavares –CRC/MG nº 080284O-1, demonstram valores bem abaixo do laudo contábil. O perito informou que os juros de mora foram calculados a partir de uma base defasada sem se quer detalhar.

Que a planilha de cálculo juntada pela agravante

as fls. 2285/2291 informa detalhadamente as atualizações e correções realizadas. Portanto não pode asseverar que este não se prestam à finalidade de cumprir coisa julgada.

Insurge-se, ainda, em face do deferimento da penhora de 30% dos aluguéis recebidos pela agravante.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do agravo com a reforma da decisão prolatada a qual homologou indevidamente o laudo pericial realizado nos autos os quais atualizam o débito exequendo de forma equivocada ao abater os depósitos já realizados nos autos ocasionando assim saldo devedor maior do que o realmente devido e trazendo sérios prejuízos a agravante a qual esta sendo incumbida a pagar valor maior do que deve e sofrendo com o deferimento da penhora deferida nos autos com percentual no patamar alto e ainda quando o saldo devedor incorreto.

A parte agravada apresentou contraminuta (fls. 81/83).

É o Relatório.

Voto.

O agravo não comporta provimento.

De se observar que o presente feito tramita desde o ano de 2006, razão pela qual encaminho diretamente ao julgamento virtual, pois a decisão recorrida não se enquadra na hipótese do art. 937, VIII do CPC, que permitiria eventual sustentação oral.

Se isso não bastasse, o julgamento em sessão virtual está em plena sintonia com os princípios da celeridade, efetividade e duração razoável do processo, não trazendo qualquer nulidade ou prejuízo às partes. Nesse sentido já se pronunciou o C. STJ, Corte Especial, EDcl, no AgInt. nos EREsp. 1.656.613-SP, Rel. Min. Herman Benjamin, unânime, j. 11.06.19; STJ, 5ª Turma,

EDcl. no AgRg. no AREsp. 1.432.526-SP, Rel. Min. Jorge Mussi, unânime, j. 11.06.19.

Com efeito, elaborado o laudo pericial, a agravante apresentou sua impugnação, seguida de cálculo (fls. 2285/2291).

Instado a se manifestar, o *expert* do Juízo apresentou laudo complementar (fls. 2304/2315), acompanhado de planilha atualizada e discriminada do débito, respondendo a irresignação e reconhecendo que:

“o único ponto em que, salvo melhor juízo, assiste razão à parte Requerida, diz respeito ao erro material contido na decisão de fls. 577/578, que ao homologar o cálculo de fls. 542/544 da Contadoria Forense balizado para 02/03/2011, o fez pelo valor de R\$ 67.743,26, quando o correto seria R\$ 61.743,26, com repercussão no cálculo anteriormente realizado pela perícia. Dessa forma, foram ajustadas as planilhas do Apêndice C e Apêndice D tão somente quanto ao aspecto em questão, alcançando-se, com o abatimento dos depósitos judiciais, um novo saldo remanescente em favor dos Requerentes no montante de R\$ 709.682,76, balizado para a mesma data (outubro de 2023), vide Apêndices C.1 e D.1 ora apensados”.

Denota-se que o perito refutou a alegação de erro na forma de dedução dos valores depositados (fls. 2311):

“Os cálculos da perícia contemplam perfeitamente a dedução dos depósitos judiciais nas competências em que realizados e a evolução do saldo conforme critérios de atualização preconizados no decisum. Ao contrário do que equivocadamente alega a parte, a coluna “Saldo Geral (Principal + Juros - Depósitos)” ao Apêndice D do laudo primitivo apresenta claramente a informação perquirida. Portanto, mais uma vez equivocada a parte, não havendo nada a ser retificado na perícia nesse respeito”

Da análise dos autos, verifica-se que a parte recorrente, se limita a apontar divergência entre o índice de atualização e abatimento dos depósitos de valores ínfimos em frente ao montante devido. O *expert* do Juízo, por sua vez, apresentou nos autos todos os índices, valores e descontos considerados no momento da elaboração dos cálculos, além de justificar todos os parâmetros aplicados, com base nas decisões proferidas, razão pela qual há de prevalecer o cálculo apresentado pelo *expert* do Juízo.

No tocante a pretensão de abatimento do IPTU, não compete ao perito deliberar sobre tal questão, que não faz parte do título executivo e, também, não foi objeto de deliberação pelo Juízo. Segundo nos ensina Humberto Theodoro Junior:

O processo é um caminhar sempre para frente, subordinando-se a prazos contínuos e peremptórios (art. 223). "Em processo, a capacidade da parte está sempre condicionada pelo tempo." Assim, "decorrido o prazo, extingue-se o direito de praticar ou de emendar o ato processual, independentemente de declaração judicial" (art. 223). Tem-se, de tal forma, a preclusão temporal, que se apresenta como "um dos efeitos da inércia da parte, acarretando a perda da faculdade de praticar o ato processual". JR., Humberto T. Curso de Direito Processual Civil - Vol. 1. Grupo GEN, 2021. E-book - destaque nosso

Assim, vedam-se atuações extemporâneas, contraditórias, maliciosas ou repetitivas, afinal, todo o percurso processual se orienta pela diretriz da preclusão. É ela (preclusão) que permite que o processo se desenrole progressivamente de forma ordenada, segura, coerente, rumo ao seu destino final.

Nesse contexto, em vista a ausência de respaldo técnico para desconstituir os cálculos apresentados, deve ser mantida incólume a decisão que homologou os valores apurados pelo profissional de confiança do Juízo que atua sem qualquer interesse na lide e merece total credibilidade, em face da impugnação de devedora contumaz.

Por fim, a penhora de percentual dos aluguéis da agravante se mostra acertada e resguarda o princípio de que a execução se desenvolve no interesse do credor, vetor axiológico este que se encontra positivado no art. 797 do Código de Processo Civil, pois realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados, lembrando, ainda, que nos termos do artigo 789 do mesmo diploma que o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Com o intuito de evitar o ritual de passagem

estabelecido no art. 1.025 do CPC/2015, a multiplicação de embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do art. 8º do CPC, (em especial, dos princípios da razoabilidade e da eficiência), assim como do princípio da duração razoável do processo, para fins de "prequestionamento", desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou em suas razões e contrarrazões de recurso, ficando, ainda as partes advertidas do disposto no artigo 1.026, § 2º do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

RAMON MATEO JUNIOR
Relator