



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054340-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VANESSA DE JESUS RODRIGUES, é agravado PROJETO IMOBILIÁRIO E72 LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), JÚLIO CÉSAR FRANCO E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

HÉLIO NOGUEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento (digital)

Processo nº 2054340-83.2025.8.26.0000

Comarca: 6ª Vara Cível – Foro Regional de Santana – São Paulo

Agravante: Vanessa de Jesus Rodrigues

Agravada: Projeto Imobiliário e 72 Ltda.

Voto nº 34.686

Agravo de Instrumento. Ação de Execução. Decisão que indeferiu o pedido de intimação da Caixa Econômica Federal para esclarecer o valor repassado à exequente quando da celebração do contrato de financiamento do imóvel cujo valor está sendo executado. Inconformismo. Direito de ter essas informações neste processo quanto ao regular procedimento do leilão e em que base arrematado o imóvel para satisfação da Caixa Econômica Federal. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Vanessa de Jesus Rodrigues** contra a agravada, **Projeto Imobiliário e 72 Ltda.**, extraído dos autos de Ação de execução, em face de decisão (fl. 587) que indeferiu o pedido de intimação da Caixa Econômica Federal para esclarecer o valor repassado à exequente quando da celebração do contrato de financiamento do imóvel cujo valor está sendo executado (fls.

569/571).

A agravante se insurge. Alega a necessidade de reforma da decisão, tendo em vista que foi celebrado contrato de financiamento para pagamento de parte do valor do imóvel, sendo que restou estabelecido em contrato (fl. 03 do incidente) que o valor financiado seria de R\$107.446,86, sendo pagos ainda R\$16.697,71 com recursos próprios e mais R\$4.735,43 com recurso da conta vinculada de FGTS da autora, além de desconto de complemento concedido pelo FGTS/União de R\$6.120,00.

Pretende, assim, que sejam esclarecidos eventuais valores repassados e, ainda, as divergências de valores indicadas nos autos, considerando que o contrato de financiamento indica valores totais de R\$130.000,00, enquanto o contrato celebrado com a construtora indica o valor total de R\$128.000,00, e que a decisão que rejeitou os embargos de declaração é nula pois está imotivada e sem qualquer fundamentação, requisitos essenciais em qualquer decisão interlocutória, sentença ou acórdão.

Requer a concessão do efeito suspensivo e, no mérito, pugna pelo provimento do presente recurso, com a reforma da decisão agravada.

O recurso foi recebido no efeito suspensivo (fls. 08/12).

A agravada apresentou contraminuta, onde postula seja negado provimento ao recurso (fls. 17/22).

É o relatório.

Conforme especificado na decisão de admissibilidade deste agravo de instrumento, não se pode deixar de anotar que os embargos de declaração foram opostos em face de decisão proferida pelo douto juízo “a quo” na decisão interlocutória de fls. 569/571, em que não se depara em seu teor que o juízo “a quo” tenha deixado de se posicionar e fundamentar sua compreensão quanto ao pedido de informação junto à Caixa Econômica Federal no que se refere ao efetivo valor que fora repassado à exequente na composição do valor do negócio jurídico, que traz para ela agravante, não teria sido só R\$ 107.446,86, eis que complementado o preço do negócio jurídico com recursos próprios de R\$ 16.697,71, recurso vinculado à conta FGTS em R\$ 4.735,43, e valor de desconto complementado concedido pelo FGTS, totalizando R\$ 128.000,00.

Assim, e se os Embargos de Declaração serviriam para propósito de esclarecimento e integração àquela decisão, a rejeição traduz a reserva do juízo de mantê-la nos termos em que vazada e não que tenha faltado enfrentamento do recurso de embargos.

E, realmente, a operação contratada com a Caixa Econômica Federal e incorporadora, conforme fls. 135/161, repito, não traz dúvida quanto ao valor do financiamento. Ele totaliza R\$ 128.000,00 e que o valor de garantia fiduciária seria R\$ 135.000,00 (fl. 136), por ser o valor

ressalvado pela Caixa Econômica Federal para a hipótese de que o imóvel fosse levado a leilão.

De outra parte, se na composição do preço do negócio havia parcela de valores próprios desembolsados pela agravante e, também, de sua conta do FGTS, naturalmente, que não foram valores para a Caixa, mas composição do que seria integralmente repassado à incorporadora, mais o valor do financiamento obtido pela agravante na importância de R\$ 107.446,86.

Sendo esta é a lógica do contrato de financiamento, com a presunção de que o desembolso da financiada (se houve) teria sido repassado para a ora agravada, estranha à composição da dívida que lhe atribui ela exequente no que diz ao valor em execução, extraída de uma aritmética particular sua (se nada está escrito a respeito), de que o valor financiamento que deveria receber seria R\$ 115.241,00, mas que recebeu só R\$ 107.241,00.

E porque assim é a prova documental dos autos, a despeito da interpretação do juízo “a quo” de que o repasse da Caixa Econômica está explícito nos autos, a não necessitar de outra informação, que concordo, então, fica para a esfera das partes no processo submeter esse fato para uma posição do juiz natural.

Há, realmente, o débito em execução?

De outra parte, sendo a agravante envolvida com central interesse a quem e em que valor o imóvel que deixou em garantia fora a leilão, se aqui se enxerga que ela

possa ter valor residual desse negócio em depósito com a Caixa Econômica Federal para penhora, de forma igual, também, vejo-a com direito de ter essas informações neste processo quanto ao regular procedimento do leilão e em que base arrematado o imóvel para satisfação da Caixa Econômica Federal.

Portanto, à vista destas considerações, reforma-se a r. decisão agravada.

Ante o exposto, por meu voto, dá-se provimento ao recurso.

Hélio Nogueira

Relator