



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000389074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056900-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Avaré, em que é agravante FELIPE LIMA MORAIS, são agravados RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 22 de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Avaré/1ª Vara Cível**
Processo nº: **2056900-95.2025.8.26.0000**
Origem nº: **0001031-93.2024.8.26.0073**
Agravante (s): **FELIPE LIMA MORAIS**
Agravado (s): **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA E RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

Juiz Prolator da decisão agravada: AUGUSTO BRUNO MANDELLI

VOTO N.º 33.617

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão de parcial acolhimento da impugnação ao cumprimento de sentença. Insurgência do exequente. Retenção das taxas de conservação e melhoramento, do fundo de transporte e do IPTU expressamente prevista no título judicial em execução, bem como do saldo não pago de tais encargos. Devido o cálculo da multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato (art. 32-A, II, Lei n. 6.766/1979, inserido pela Lei n. 13.786/2018). Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **FELIPE LIMA MORAIS** em face da decisão de fls. 96/97, que acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença instaurado contra **RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** para reconhecer o excesso de execução, fixando “*crédito devido ao exequente em R\$11.157,83 para a data-base junho de 2024, nos termos da fundamentação supra, observado que já houve levantamento do valor de R\$8.040,32 pelo exequente. Sucumbente, arcará o exequente com os honorários em favor do advogado do impugnante, fixados em 10% do proveito econômico obtido (R\$24.771,18), com correção monetária a incidir a partir desta decisão e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado desta decisão*” (fls. 97 da origem).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Sustenta o agravante/exequente, em síntese, ser indevida a retenção das taxas de conservação e melhoramento, do fundo de transporte, dos encargos não pagos e do IPTU, bem como a incidência da multa contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato. Requer, assim, a rejeição da impugnação, sem pedidos de atribuição de efeito suspensivo ou antecipação da tutela recursal.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 70/71).

Dispensada a apresentação de contraminuta, o recurso foi encaminhado à Mesa para julgamento.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O título judicial em execução prevê expressamente ser devida a retenção de contribuições condominiais e associativas, no que se incluem o fundo de transporte e as taxas de conservação e melhoramento (respectivamente, cláusulas 9, 12 e 13 do regulamento do loteamento – fls. 127/128; 130/137, autos n. 1002125-93.2023.8.26.0073), bem como o saldo não pago de tais encargos:

“Dessa maneira, a multa contratual prevista, de 10% sobre o valor do contrato, pela rescisão do acordo por culpa do contratante, deve prevalecer. Considerando os termos do art.32-A, incisos IV e V acima transcritos, do montante a ser restituído ao autor, devem de ser descontados os valores a título de impostos, taxas, contribuições condominiais e associativas e comissão de corretagem, respeitando-se o montante efetivamente pago pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autor, a fim de que não seja gerado um crédito à empreendedora”
(fls. 38 da origem).

Não há de se falar, pois, na devolução dos valores pagos a tais títulos.

E especificamente acerca do IPTU, a discussão acerca da responsabilidade da compromitente vendedora por seu pagamento encontra-se preclusa, porquanto, na sentença em execução, a qual transitou em julgado sem a interposição de qualquer recurso a respeito, foi determinada a retenção dos valores pagos a título de impostos, significando que se entendeu cuidar-se de responsabilidade do compromissário comprador o recolhimento do IPTU.

Por fim, devido o cálculo da multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato, por força do artigo 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, inserido pela Lei n. 13.786/2018, não sobre o valor histórico, tratando-se a atualização monetária, ademais, de mera recomposição do montante, que se desvaloriza com o tempo.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator