



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418947

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068123-45.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MIGUEL TADEU CARVALHO DA MOTTA, é agravado CAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 25.482

Agravo de Instrumento n. 2068123-45.2025.8.26.0000

Origem: 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana – São Paulo

Juiz(a): Dr(a). Fernanda Rossanez Vaz da Silva

Agravante: MIGUEL TADEU CARVALHO DA MOTTA

Agravada: CAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão que rejeitou a impugnação apresentada, indeferiu o pedido de remessa dos autos à contadoria e determinou a expedição do mandado de reintegração de posse em favor da exequente – Executado que insiste na realização de perícia contábil – Descabimento – Inexistência de razões para a realização da perícia – Devedor que sequer impugna os cálculos apresentados pela credora, não apontando quais erros teriam sido cometidos – Planilhas apresentadas pela exequente que corrigem monetariamente os valores que foram pagos pelo executado (e que devem ser a ele restituídos), bem como compensam a indenização a ser paga pelo devedor a título de fruição do imóvel (0,5% do valor do imóvel ao mês), conforme determinado pela sentença ora executada – Executado que não concorda com a rescisão do contrato, arguindo o adimplemento substancial – Em se tratando de cumprimento definitivo de sentença, inviável o acolhimento da invocada tese de adimplementos substancial, nos termos do art. 508 do CPC – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto contra r. decisão que, em ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse, em fase de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação apresentada, indeferiu o pedido de remessa dos autos à contadoria e determinou a expedição do mandado de reintegração de posse do imóvel em favor da exequente.

Sustenta o agravante, em síntese, que havendo significativa divergência entre os cálculos apresentados pelas partes, imprescindível a nomeação de perito contábil (art. 510 do CPC), pelo que o Juízo a

quo não poderia ter acolhido os cálculos apresentados pela agravada. Afirma que a questão debatida não é puramente jurídica, além de que a magistrada não é perita, não cabendo a ela, portanto, homologar os cálculos apresentados unilateralmente pela parte. Colaciona jurisprudência sobre a matéria. Alega que celebrou em 30/07/2005 compromisso de compra e venda de imóvel, pela importância de R\$ 280.725,00, dos quais pagou quase 85% (o total de R\$ 236.483,94). Reclama que a agravada sequer corrigiu esse valor, não concordando, assim, com a restituição de apenas R\$ 68.853,32 (montante por ela depositado na origem). Não se conforma com a resolução do contrato, arguindo o adimplemento substancial e a menor onerosidade para o devedor, o que igualmente justificaria a realização de perícia contábil. Postula a concessão de efeito suspensivo e o provimento do recurso, para que a decisão seja reformada.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 54/55).

Contraminuta às fls. 59/62.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Vê-se que a r. sentença ora executada (fls. 119/125 na origem) declarou rescindido o contrato celebrado entre as partes, autorizando a reintegração da agravada na posse do imóvel, desde que restitua os valores pagos, devidamente atualizados, com retenção de vinte por cento. Por outro lado, condenou o ora agravante a pagar indenização pelo uso do imóvel (0,5% do valor do imóvel ao mês, contados desde 19/08/2016, até a data da efetiva desocupação). O julgado autorizou a compensação entre as partes.

Nesse contexto, ao contrário do arguido neste recurso, a agravada atualizou os valores que foram pagos pelo agravante. Note-se que o agravante afirma ter efetuado, pelo negócio jurídico, o pagamento de R\$ 236.483,94. De seu turno, ao iniciar o cumprimento de sentença de origem, a agravada informa que o agravante efetuou o pagamento de R\$ 453.690,73

(conforme fls. 01/04 e planilha de fls. 05/07). Às fls. 161/171 na origem, a agravada apresentou nova planilhas atualizadas, tanto dos valores pagos pelo agravante, quanto dos valores por ele devidos (a título de indenização pelo uso do imóvel), realizando, assim, a compensação de valores, com o depósito da diferença de R\$ 68.853,32 em favor do agravante.

Além disso, tal como observado na origem, o agravante não impugna, claramente, os cálculos apresentados pela agravada, deixando de apontar quais seriam os erros supostamente incorridos na elaboração do cálculo. Se limita a afirmar que pagou quase 85% do imóvel, não concordando com a restituição de apenas R\$ 68.853,32. Ignora, contudo, que o título judicial o condenou ao pagamento de indenização pelo uso do imóvel e autorizou a compensação entre as partes, o que não foi por ele considerado em sua irresignação.

Não há assim, razões para a remessa dos autos à contadoria ou para a realização de perícia contábil, como pretendido pelo agravante.

Acresça-se que, em se tratando de cumprimento definitivo de sentença, inviável, agora, o acolhimento da invocada tese de adimplemento substancial, para que o agravante seja mantido na posse do imóvel cuja reintegração foi determinada na origem, nos termos do art. 508 do CPC.

Desta forma, o recurso não comporta provimento.

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora