



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000436517

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2124136-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GTIS CELSO GARCIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravada MAELI RODRIGUES FONSECA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2124136-64.2025.8.26.0000

Agravante: Gtis Celso Garcia Empreendimentos e Participações Ltda

Agravado: Maeli Rodrigues Fonseca Silva

Interessado: Neilson dos Santos Silva

MM. Juíza de Direito: Priscilla Bittar Neves Netto

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 30ª Vara Cível

Voto nº 6186

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CULPA COMPRADOR. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto pela Executada contra a r. decisão que acolheu, somente em parte, a impugnação por ela apresentada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Agravante quanto à ocorrência de excesso de execução, salientando que apenas devem ser restituídos valores comprovadamente pagos, todavia, haveria diversos comprovantes ilegíveis e boletos sem qualquer comprovante de pagamento, o que acarretaria claro enriquecimento ilícito dos Exequentes em virtude de valores não comprovadamente quitados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate ação na qual, na fase de conhecimento, os Autores, ora Exequentes (Agravados), pretenderam a rescisão de compromisso de compra e venda do imóvel objeto dos autos, com a restituição de quantias pagas. 4. Execução ajuizada com a cobrança de valores no total de R\$ 8.303,41. 5. Decisão agravada que acolheu em parte a impugnação apresentada. 6. Irresignações da Agravante (Executada) que não prospera, tendo em vista que, no tocante ao excesso de execução relativo às custas e despesas processuais, já bem reconheceu o Juízo Singular que “com relação às custas judiciais (taxa judiciária e de citação), o montante não é devido à exequente, mas sim ao Estado, pois não houve o adiantamento dos valores por se tratar de beneficiária da gratuidade da justiça”, ao passo que “O recolhimento ao Estado referente ao processo de conhecimento já foi determinado pela Serventia nos autos principais (fl. 413), com pagamento às fls. 416 e ss daqueles autos” e “Quanto à taxa judiciária de instauração do presente incidente, deverá a parte

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

executada comprovar o pagamento da guia DARE no prazo de 15 dias, atrelando-a ao feito”, afastando tais valores dos valores executados. 7. Em relação às alegações de ilegitimidade das notas fiscais dos pagamentos, foi apresentado extrato pela própria executada contendo todos os pagamentos realizados pela Exequente, incluindo os comprovantes que alega serem ilegíveis, não procedendo sua insurgência neste ponto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Inexistente quaisquer motivos para o reconhecimento da ocorrência de maiores excessos na execução do que os já apontados pelo Juízo Singular, não há que se falar em modificação ou reforma da r. decisão agravada”.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado de Cumprimento de Sentença ajuizado por Maeli Rodrigues Fonseca Silva e Neilson dos Santos Silva, ora Agravados, contra GTIS Celso Garcia Empreendimentos e Participações LTDA, ora Agravantes, não se conformando esta última com a r. decisão de e-fls. 84/85, que acolheu em parte a impugnação apresentada pela Executada, nos seguintes termos: *“Assiste razão em parte à executada. A executada afirma que a exequente postula valores cujos comprovantes estão ilegíveis, de forma que não são exigíveis. Tal argumentação não prospera, pois a própria executada apresentou o extrato de fls. 64/65 que contém todos os pagamentos realizados pela exequente, incluindo os comprovantes ilegíveis. Assim, neste ponto, não verifico excesso. Já com relação às custas judiciais (taxa judiciária e de citação), o montante não é devido à exequente, mas sim ao Estado, pois não houve o adiantamento dos valores por se tratar de beneficiária da gratuidade da justiça. O recolhimento ao Estado referente ao processo de conhecimento já foi determinado pela Serventia nos autos principais (fl. 413), com pagamento às fls. 416 e ss daqueles autos. Quanto à taxa judiciária de instauração do presente incidente, deverá a parte executada comprovar o pagamento da guia DARE no prazo de 15 dias, atrelando-a ao feito. Ante o*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exposto, ACOLHO EM PARTE a impugnação apresentada, condenando a exequente ao pagamento de R\$ 500,00 de honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do art. 85, §8º do CPC. Apresente a exequente, em 10 dias, nova planilha de cálculo nos termos acima. Expeça-se MLE do valor incontroverso depositado nos autos em favor da exequente”.

Insurge-se a Agravante, sustentando a ocorrência de excesso de execução, salientando que a sua impugnação perseguiu defender o cumprimento exato do título executivo. Aduz que o cumprimento tem por base os comprovantes de pagamento de e-fls. 27/38 apresentado pelos Exequentes, pois, conforme determinado em sentença, devem ser restituídos os valores comprovadamente pagos, todavia, haveria diversos comprovantes ilegíveis e boletos sem qualquer comprovante de pagamento, o que acarretaria claro enriquecimento ilícito dos Exequentes em virtude de valores não comprovadamente quitados. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento ao recurso para reconhecer o excesso de execução no importe de R\$ 3.100,91, condenando os Agravados ao pagamento de 20% de honorários sobre o excesso.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, estando o recurso em condições de julgamento direto.

De proêmio, registro a desnecessidade de intimação da parte agravada, visto que, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do C. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se sua intimação para apresentar resposta, porquanto a presente decisão a beneficia, preservado o princípio do contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da celeridade processual, a permitir a pronta análise do mérito recursal.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que, na fase de conhecimento, os Autores, ora Exequentes (Agravados), pretenderam a rescisão de compromisso de compra e venda do imóvel objeto dos autos, com a restituição de quantias pagas. Aduziram que o valor global da avença seria de R\$ 193.733,05, com pagamento no valor de R\$ 5.108,85 pelo imóvel, e mais R\$ 4.256,60 a título de corretagem. Salientaram que, ao buscarem o financiamento bancário, se depararam com valores elevados que não podiam arcar, motivando o contato com a Ré para realização do Distrato, todavia, lhes fora apresentada proposta que entenderam ser abusiva, justificando o ajuizamento da ação, pretendendo a restituição de 90% do valor adimplido pelo contrato.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente em parte a ação no seguintes termos: *“A comissão de corretagem não será devolvida, pois fundada em contrato próprio celebrado com terceiros, em valor claramente destacado do preço, não sendo curial que a ré arque com despesa vinculada a negócio cujo malogro não causou. Aliás, ao que se extrai da petição inicial, embora a ré alegue o contrário, os autores não pedem devolução da comissão, considerando o pedido formulado a fls. 11 e o valor inicialmente atribuído à causa, o qual corresponde apenas às parcelas pagas do preço, sem a comissão de R\$ 4.256,60 (fls. 3). A correção monetária nada acresce, de forma que é devida desde o desembolso para evitar enriquecimento sem causa, ao passo que os juros moratórios incidirão desde o trânsito em julgado, pois na citação a ré não estava em mora. A mora é anterior e exclusiva dos autores, únicos culpados pela rescisão do contrato. Ante o exposto, julgo a ação procedente em parte **para rescindir o compromisso de venda do imóvel descrito nos autos por culpa dos autores e para condenar a ré a devolver-lhes, de uma só vez (Súmula TJSP 2), 80% das quantias pagas por conta do preço com correção monetária pela tabela do TJSP desde os desembolsos e***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

juros moratórios de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado. Mínimo o decaimento dos autores (apenas quanto a multa ou percentual de retenção), a ré pagará integralmente custas, despesas e honorários advocatícios de 10% da condenação” (grifos nossos).

Ato contínuo, com o trânsito em julgado (sem interposição de recurso por nenhuma das partes), foi ajuizado o presente cumprimento de sentença pretendendo os Exequentes “*A citação do executado para que em 15 dias, pague a dívida referente à condenação atualizada no valor de R\$ 8.303,41 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e um centavos) sob pena de multa e honorários ambos de 10%, com fulcro no artigo 523 do Código de Processo Civil*” (e-fls. 3).

Os Exequentes carregaram aos autos as planilhas de cálculos e notas fiscais nas e-fls. 27/38.

Foi apresentada impugnação ao cumprimento de sentença nas e-fls. 46/51, com as respectivas planilhas de e-fls. 52/66.

Sobreveio a r. decisão agravada de e-fls. 84/85 acolhendo em parte a impugnação apresentada.

Pois bem, em que pese as irresignações da Agravante, razão não assiste a ela.

Com efeito, verifico que, no tocante ao excesso de execução relativo às custas e despesas processuais, já bem reconheceu o Juízo Singular que “*com relação às custas judiciais (taxa judiciária e de citação), o montante não é devido à exequente, mas sim ao Estado, pois não houve o adiantamento dos valores por se tratar de beneficiária da gratuidade da justiça. O recolhimento ao Estado referente ao processo de conhecimento já*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

foi determinado pela Serventia nos autos principais (fl. 413), com pagamento às fls. 416 e ss daqueles autos. Quanto à taxa judiciária de instauração do presente incidente, deverá a parte executada comprovar o pagamento da guia DARE no prazo de 15 dias, atrelando-a ao feito”.

Ou seja, tal excesso já foi reconhecido e acolhido pela r. decisão agravada, devendo ser desconsiderado do montante a ser cobrado.

No que diz respeito à comprovação dos efetivos pagamentos, não obstante as alegações da Agravante de que os comprovantes seriam inexigíveis em virtude da ilegibilidade, razão não assiste a ela, dado que foi apresentado extrato por ela própria contendo todos os pagamentos realizados pela Exequente, incluindo os comprovantes que alega serem ilegíveis, o que também foi reconhecido e considerado pelo Juízo *a quo*.

Assim, a decisão agravada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Isto posto, por meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora