



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000126100**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0061916-65.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada ELIZABETE DOMINGOS DOS SANTOS LEITE, é apelado/apelante TAURUS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e Apelado DMR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E DIGITALIZAÇÃO LTDA ME.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da Exequente, e **DEFERE-SE PROVIMENTO** ao apelo da Executada, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), REZENDE SILVEIRA E PENNA MACHADO.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2021.

**GIFFONI FERREIRA**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL nº 0061916-65.2019.8.26.0100

APELANTE/APELADO: ELIZABETE DOMINGOS DOS SANTOS LEITE

APELADO: DMR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E DIGITALIZAÇÃO LTDA ME

APELADO/APELANTE: TAURUS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ: FELIPE POYARES MIRANDA

AÇÃO: COMPRA E VENDA

VOTO Nº 31513

EXECUÇÃO DE SENTENÇA – IMPUGNAÇÃO – JUROS SOBRE O MONTANTE COM NÃO INCIDIR – MAIS PARÂMETROS DO CÁLCULO ADMITIDOS - COMPENSAÇÃO COM SER DEFERIDA – PROIBIÇÃO DE ENRIQUECIMENTO INDEVIDO – LUCROS CESSANTES CONTADOS ATÉ A DATA DO “HABITE-SE” – RECÁLCULO DETERMINADO - APELO DO A. AFASTADO – RECURSO DA RÉ PROVIDO.

Cuidam-se de duas Apelações Cíveis, ambas exprobando a R. sentença de fls., que deu pelo acatamento da Impugnação à Execução de Sentença em feito que decidiu sobre Compromisso de Venda e compra, embasado tal em Laudo Pericial, reconhecido excesso na execução, fixada sucumbência.

No longo apelo de fls. sustenta a parte Autora que está equivocada a R. decisão, indevida a exclusão dos juros, equivocada a fixação da correção monetária, agindo o Louvado ao arrepio de suas funções, inviável a atualização a partir da data do Contrato, errônea a data da citação, com haver má interpretação do A.R. juntado.

A seguir o igualmente prolixo recurso da Empresa, revelando da erronia do saldo devedor, e dos lucros cessantes e mais despesas, equivocada a apuração na forma realizada, dando conta de acatamento da posição de seu Assistente; fôra omissa a R. sentença, de rigor haver compensação do saldo devedor com a quantia da condenação, Apelação Cível nº 0061916-65.2019.8.26.0100 -Voto nº



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

equivocado o termo final dos lucros cessantes, não entregadas as chaves ante a não quitação do preço, ainda em mora a parte A., e ante o cumprimento da obrigação depender de outrem, tornar-se-ia perpétua a obrigação, inviável assim a fixação de lucros cessantes, finda a construção, não entregue ante a mora do A., conforme jurisprudência.

Recursos com processamento bastante. Respondidos.

Esse o breve relato.

Com efeito, conforme se lobriga do V. Aresto, a R. sentença fôra reformada em parte; houve atraso na entrega do bem, fixado o termo final da mora da Ré, que seria a data da entrega das chaves, ou o Termo de Vistoria, localizados lucros cessantes, e ainda danos morais.

Como se vê de fls.698, o imóvel até o momento não foi ocupado pela parte A. – admitindo ele A. que devera haver a entrega empós de financiamento – nem quitado o saldo devedor, inexistindo débitos sobre a unidade.

No pertinente ao apelo da parte Autora, manifesta a razão do que foi apontado pela R. sentença: não existe no V. Aresto nenhum mandamento de cálculo de juros sobre os valores calculados, coisa que devera ocorrer, sob pena de em Execução se conceder o que não fôra autorizado; a interpretação na hipótese é mesmo a restritiva, vendo-se que da R. decisão final, foram afastados os juros, concedida apenas correção monetária ao saldo devedor – uma prova a mais de que a questão entrou mesmo na esfera volitiva da Relatoria, e foi abraçada pelo V. Acórdão; a data da citação foi corretamente apurada pelo exímio julgador, e a atualização está igualmente exata, conforme apurado pelo Perito, vendo-se que assim se define, usualmente, em casos que tais.

O apelo da parte Exequite, pois, desmerece acatamento.

No pertinente ao apelo da parte Executada, de proêmio aponte-se que a compensação pretendida pode e deve ser deferida; fôra manifesta injustiça o cominar pagamento à Empresa, enquanto o A., pessoa natural, haurira as benesses dos valores da condenação, deixando de honrar com sua parte quanto ao débito - embasado o acolhimento da tese dessa compensação no Princípio Maior do Art.884 do Código Civil, pelo que, neste proêmio, fica a pretensão acolhida.

Por outro ângulo, ver que a dívida da parte Exequite é superior ao débito da parte Ré; a operação levada a efeito pelo Acólito de fls.525 é exata, e está conforme o decidido, nem havendo como ser entregue o imóvel sem o competente pagamento –



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vendo-se que a própria petição inicial admite a entrega do HABITE-SE como sendo a do final da contagem dos lucros cessantes, pois que, repita-se, a parte Exequente está em mora – e sem essa definição ocorrerá PAGAMENTO PERPÉTUO – coisa que não pode ser obtida a contar do V. Acórdão, e que, da mesma sorte, não reverencia o Direito.

O SALDO DEVEDOR apurado pelo Louvado do Juízo não se sustenta: haveria que ser considerado um só valor, e não dois, como apontado a fls.; o “quantum” a ser acatado será de R\$-691.652,42 conforme apuração do próprio Anexo 1 do Laudo, e não o outro; a partir daí é que o saldo deverá servir de base, individualmente, para a apuração dos locativos, sob pena de aumento desproporcional dos resultados.

Os lucros cessantes também estão errôneos – pois que efetuado depósito para garantia do Juízo, absolvido o Exequente de responder por valores relativamente a esse período.

Quanto aos valores de condomínio, precisará ser refeito também o cálculo, que considerará a data efetiva do pagamento, coisa que a não realizou o Louvado do Juízo.

Alfim, conquanto exata a conclusão da R. sentença, reconhecido o excesso de execução, verifica-se que este é bem maior que o apurado, impondo-se a realização de novos cálculos, aferindo-se o exato valor devido, a cargo de cada qual dos litigantes.

Majora-se a honorária para 12% sobre o valor localizado pela R. decisão.

NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso da Exequente, e DEFERE-SE PROVIMENTO ao apelo da Executada.

**L.B. Giffoni Ferreira**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**