



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415022

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2038381-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARINA'S UBATUBA, é agravada MARIZETE TEODORO CERVANTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2038381-72.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Residencial Marina's Ubatuba

Agravado: Marizete Teodoro Cervantes

Comarca: Ubatuba

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Cobrança de despesas condominiais e respectivos encargos moratórios. Decisão que acolheu os cálculos apresentados pela executada, fixando o crédito exequendo em R\$ 4.204,88, e determinou o pagamento da diferença entre tal valor e depósito já realizado (no valor de R\$ 3.922,35). Inconformismo do condomínio exequente. Alegação de nulidade da decisão recorrida, ante o anterior reconhecimento de intempestividade de impugnação da executada aos cálculos formulados depois de ordenado o prosseguimento da execução, por força de provimento de recurso de apelação tirado de decisão de acolhimento de exceção de pré-executividade. Alegação de descumprimento de anterior ordem de remessa do feito à contadoria judicial para conferência dos cálculos. Não acolhimento. Ainda que tenha o juízo originário realmente reconhecido a intempestividade de impugnação da executada, possível a ordem de retificação de cálculos para correção de erro material aferível de plano, tal como feito. Exequente, por sua vez, que não se insurgiu oportunamente mediante interposição do recurso cabível, tendo inclusive acatado seguidamente as ordens de reformulação de sua planilha. Preclusão consumada. Ordem de remessa à contadoria que também acabou por ser reconsiderada, em decisão igualmente não recorrida. Inviabilidade, de qualquer modo, da pretendida remessa, ante o disposto no Provimento CSM 2676/22. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31899

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Ubatuba, Dr. Fabio Sznifer, às fls. 602-604 dos autos de execução de título extrajudicial, que acolheu os cálculos apresentados

pela executada, de modo a reconhecer o crédito exequendo em R\$ 4.204,88 (quatro mil, duzentos e quatro reais e oitenta e oito centavos). Ademais, reconhecendo os depósitos em juízo no total de R\$ 3.922,35 (três mil, novecentos e vinte e dois reais e trinta e cinco centavos), determinou procedesse a executada ao pagamento da diferença, sendo rechaçada a arguição da executada de litigância de má-fé por parte do exequente.

Recorre o condomínio exequente. Afirma que o crédito exequendo é totalmente exigível, tendo sido julgada improcedente ação de consignação em pagamento ajuizada pela executada. Alega que a impugnação da executada é intempestiva, como inclusive chegou a ser reconhecido na decisão agravada, embora, mesmo assim, tenha reconhecido ofensa à coisa julgada ínsita à formulação dos cálculos pela parte exequente. Menciona que seu anterior pleito de remessa dos autos à contadoria chegou a ser acolhido, mas a providência nunca foi tomada. Pugna pelo reconhecimento da preclusão temporal, o que implica na nulidade da decisão agravada. Requer seja reconhecida a intempestividade da impugnação de fls. 491-495, para que seja homologado o cálculo apresentado às fls. 592-593, ou, subsidiariamente, seja determinada a remessa dos autos à contadoria judicial para elaboração do cálculo do montante exequendo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo (fls. 97-98).

Contraminuta às fls. 104-110.

É o relatório.

Cuida o feito de origem, autuado sob o nº 1001488-31.2016.8.26.0642, de execução de título extrajudicial ajuizada por CONDOMÍNIO MARINA'S UBATUBA em 10.05.2016, por meio do qual busca que a executada MARIZETE TEODORO CERVANTES realize o pagamento de despesas condominiais referentes ao apartamento nº 11 do bloco A, vencidas desde setembro de 2015.

Citada, MARIZETE opôs exceção de pré-executividade, na qual alegou, em síntese, não mais subsistir qualquer crédito em favor do CONDOMÍNIO, tendo em vista que os montantes cobrados já teriam sido pagos mediante depósito judicial feito na ação consignatória nº 0005137-55.2015.8.26.0642, que tramitou perante o Juizado Especial Cível de Ubatuba-SP.

Na decisão de fls. 376-378 foi acolhida a exceção, extinguindo-se a execução.

Contudo, a sentença de extinção da execução foi reformada por esta Câmara no julgamento de recurso de apelação, em acórdão de relatoria do Des. Renato Sartorelli, atualmente aposentado. Entendeu o colegiado que, quanto as despesas condominiais, estas não seriam mais exigíveis, já que o CONDOMÍNIO levantou o valor a elas referentes na ação consignatória nº 0005137-55.2015.8.26.0642. Contudo, como tal demanda acabou por ser julgada improcedente, permaneceram exigíveis os encargos relativos à mora, conforme disposto na parte final do artigo 337 do Código Civil.

Ordenou-se, assim, o prosseguimento da execução para cobrança de tais encargos (fls. 410-415).

Apresentou assim o condomínio nova memória de cálculo (fls. 422-423), apontando débito remanescente de R\$ 27.877,36 em julho de 2021.

A executada, por sua vez, apresentou impugnação aos cálculos, alegando que o valor por ela devido seria de R\$ 3.922,35 (em maio de 2022). Contudo, por força da cobrança indevida e da aplicação do previsto no art. 940 do CC, teria a executado se tornado credora do CONDOMÍNIO no importe de R\$ 23.341,06 (fls. 447-452).

Às fls. 491-495, foi deferido o levantamento ao CONDOMÍNIO da importância de R\$ 3.922,35, depositado pela executada ante seu reconhecimento como quantia devida a título de multa, juros moratórios e honorários advocatícios.

Depois de repetidas reformulações, ordenou-se, às fls. 582-585, novo refazimento da memória de cálculo, por se entender que a planilha mais recente até então apresentada pelo CONDOMÍNIO (FLS. 556-557) estaria em desacordo com o que restou decidido no acórdão do recurso de apelação (que afastara a extinção da execução). Ordenou-se, assim, que a cobrança se ativesse aos encargos moratórios somente, não às despesas condominiais, bem como fossem excluídas as três multas cobradas por infrações ao regulamento

condominial, da mesma forma que os honorários advocatícios contratuais de 20%. Determinou-se, concomitantemente, o ajuste da data do levantamento dos valores depositados nos autos da ação consignatória nº 0005137-55.2015.8.26.0642, para constar que aquele ocorrera em 18.05.2018, não em 11.12.2023.

Foi apresentada nova planilha às fls. 592-593, apontando crédito de R\$ 28.580,94 em agosto de 2024. Nova impugnação foi apresentada pela executada às fls. 597-601. Nesta, pugnou MARIZETE para fosse autorizado o depósito de R\$ 4.204,88, para que fosse de vez satisfeito o crédito, pondo-se fim à execução.

Finalmente, na decisão agravada (fls. 602-604), foram rejeitados os cálculos do CONDOMÍNIO de fls. 592-593 e homologado o cálculo de MARIZETE, a qual foi intimada a depositar a quantia reconhecida como correta (R\$ 4.204,88), autorizando-se de antemão o levantamento pelo exequente com o perfazimento do depósito.

Não merece acolhimento o inconformismo do exequente.

À partida, não se ignora que realmente chegou a haver determinação de remessa dos autos à contadoria judicial, conforme se verifica da decisão de fl. 443, depois de apresentada a planilha de fls. 422-423 pelo exequente, por sua vez formulada depois de afastada a extinção da execução por força do acórdão de julgamento

de recurso de apelação.

Contudo, tal determinação acabou por ser reconsiderada mais adiante, na decisão de fls. 547-548, proferida com fundamento no Provimento do Conselho Superior da Magistratura nº 2.676/22, que vedou às contadorias de comarcas do interior a realização de serviço de conferência de cálculos.

Daí ser inviável a remessa pretendida.

Tampouco seria o caso de se reconhecer qualquer nulidade na decisão agravada.

Isso porque ainda que tenha sido reconhecida, na decisão de fls. 491-495, a intempestividade da impugnação apresentada pela executada de fls. 457-452, é possível que seja exarada ordem de retificação dos cálculos para sanção de erros materiais aferíveis *ictu oculi*, tal como procedido pelo juízo originário na decisão acima referenciada.

De qualquer modo, reconhece o próprio exequente agravante que não chegou a se insurgir, mediante a interposição do recurso cabível, contra a decisão de fls. 491-495, tampouco contra as demais ordens de retificação impostas ao longo dos vários anos de trâmite da execução. Mais que isso: sempre acatou as ordens de reformulação, apresentando novas planilhas, como visto no retrospecto processual feito acima, ainda que estas tenham sido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consideradas como incorretas. Descabida, assim, a invocação pelo exequento do inconformismo a respeito neste recurso, ante a preclusão operada, tanto no aspecto temporal quanto lógico, em seu desfavor.

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora