



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422164

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003069-32.2023.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DA FIGUEIRAS, é apelado NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003069-32.2023.8.26.0191

Apelante: Condomínio Residencial das Figueiras

Apelado: Nova Delhi Incorporadora SPE – Ltda.

Comarca: Ferraz de Vasconcelos

Voto nº 576

APELAÇÃO. AÇÃO REGRESSIVA. ERRO DE CÁLCULO. Sentença de improcedência. Insurgência da parte autora. Alegação de que não foi observado o marco temporal para devolução da taxa condominial no cumprimento de sentença e, conseqüentemente, houve erro de cálculo, o que permitiria reaver valores perante a apelada. Inocorrência. Preclusão quanto à impugnação aos cálculos apresentados pelo Contador Judicial no cumprimento de sentença. Ocorrendo erro de cálculo, matéria de ordem pública, os efeitos da preclusão podem ser afastados. Precedentes do STJ. No caso, todavia, não houve erro de cálculo, não havendo que se falar em direito de regresso. Tentativa de rediscutir o respeito ao marco temporal definido no acórdão que distribuiu a responsabilidade das partes pelos encargos condominiais cobrados do adquirente de unidade autônoma. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 618/620, cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação regressiva, ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS FIGUEIRAS contra NOVA DELHI INCORPORADORA SPE – LTDA. Ante a sucumbência, determinou-se que a parte autora arcará com as custas processuais, devendo realizar o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Apela o condomínio autor, pleiteando a reforma da r. sentença, insistindo que parte dos valores penhorados, os quais deram a obrigação por satisfeita nos autos do cumprimento de sentença nº 0004955-58.2020.8.26.0007, não era de sua responsabilidade, mas, sim, de responsabilidade do apelado. Alega que não foi observada a determinação do acórdão proferido no curso do cumprimento de

sentença, que fixou o marco temporal para devolução da taxa condominial. Informa que, em consonância com o acórdão, o condomínio, ora apelante, deveria devolver os valores a partir de sua instalação, haja vista que antes desta os valores foram repassados para a incorporadora, ora apelada. Assim, com a ação, objeto do presente recurso, pretende reaver parte dos valores que foram retirados de sua conta bancária por equívoco, os quais seriam de responsabilidade da incorporadora, ora apelada.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 630/631 e 645/646).

Não houve contrarrazões (fl. 648)

Os autos subiram ao Tribunal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 08/01/2025 (fl. 647).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Na inicial, narra o condomínio autor que a ação objeto do presente recurso decorreu do cumprimento de sentença que tramitou sob o nº 0004955-58.2020.8.26.0007, perante a 05ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera – SP. O referido procedimento teve como origem a desistência de compromisso de compra e venda de unidade autônoma, em razão do atraso na entrega da obra e da elevação do valor do imóvel. Na ocasião, o condomínio autor foi condenado à devolução dos valores pagos a título de taxa condominial. Ante o trânsito em julgado, as partes ajuizaram o cumprimento de sentença mencionado, ocasião em que foi rejeitada a impugnação à penhora ao argumento de que as questões alegadas deveriam ser objeto de ação própria. No curso do cumprimento de sentença, o acórdão fixou o marco temporal para devolução da taxa condominial, determinando

que o condomínio devolvesse a partir de sua instalação, haja vista que antes desta os valores foram repassados para a incorporadora, ora apelada. Relata o condomínio autor que, por um lapso, foram penhorados, no cumprimento de sentença, não apenas os valores pagos a título de taxa condominial após a instalação do condomínio, mas também os valores referentes ao período que antecedeu à instalação. Assim, com a ação, objeto do presente recurso, pretende reaver parte dos valores que foram retirados de sua conta bancária por equívoco, os quais seriam de responsabilidade da incorporadora, ora apelada.

Citada, a ré não apresentou contestação, sendo declarada sua revelia na r. sentença.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto à observância ao marco temporal para devolução da taxa condominial e, conseqüentemente, quanto à eventual erro de cálculo, o que permitiria reaver valores perante a apelada.

A esse respeito, a r. sentença assim se manifestou (fl. 619/620):

“O requerente, porém, expõe valores incorretos em sua inicial. Na tabela de fls. 7, junta taxas condominiais de 11/2007 a 12/2009 que, supostamente, estariam sendo erroneamente cobradas. Tais valores somariam R\$4.833,93 que, atualizados, equivaleriam a R\$10.143,53. Ocorre que, dos cálculos apresentados pelo Contador Judicial, elaborados em maio de 2020, nos autos do processo 0004955-58.2020.8.26.0007 (fls. 95), os valores devidos pela ora requerente, equivalentes às taxas condominiais recebidas a partir de 12/07/2011 (em consonância com a referida decisão proferida em Segundo Grau) somaram R\$8.974,80. Do simples cálculo aritmético dos honorários sucumbenciais de 10%, chega-se ao valor devido pelo ora autor de R\$9.872,28. Da mesma tabela, a fls. 96, chega-se ao débito geral de R\$57.688,60, devido pelos réus naqueles autos. A então ré Nova Delhi, porém, tinha efetuado pagamento de R\$47.960,53, de modo que restaria o valor de R\$9.628,07 (quantia menor, ressalta-se, que o efetivamente devido pelo Condomínio ora autor). O requerente, por sua vez, não impugnou os cálculos apresentados naqueles autos (fls. 104). Foi em relação a essa quantia que a execução prosseguiu em face do Condomínio, extinguindo-se o procedimento em relação à então coexecutada Nova Delhi (fls. 110). Em sua impugnação à quantia executada naqueles, ainda (fls. 160/), o Condomínio alega tão somente dificuldades financeira, não se insurgindo contra o valor perseguido pela então exequente. Não se mostra razoável ao autor, portanto, na

presente ação autônoma, e com base em nova tese de defesa (que, repisa-se, mostrou-se infundada), buscar ressarcimento de quantia regularmente apurada e exigida em ação devida.”

Pois bem.

Primeiramente, insta salientar que a falta de contestação, fato considerado incontroverso, não implica em procedência automática do pedido, mas tão somente na presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pelo autor. E, do quadro fático formado nos autos, manteve-se hígida esta presunção.

Atentando-se ao art. 344 do Código de Processo Civil, o qual prevê que os efeitos da revelia atingem apenas os fatos e não o direito, tem-se, no caso, como incontroverso: **(i)** o condomínio foi instalado apenas em 12/07/2011; **(ii)** conforme o julgamento do recurso de apelação, interposto com a sentença que encerrou a fase de conhecimento (processo nº 1003843-13.2015.8.26.0007), o Condomínio Residencial das Figueiras ficou responsável pela devolução das taxas condominiais a partir de 12/07/2011 e a incorporadora Nova Delhi Incorporadora SPE – Ltda, antes da referida data; **(iii) às fls. 59/64 dos autos do cumprimento de sentença (processo nº 0004955-58.2020.8.26.0007) consta a planilha de cálculos elaborada pelo Contador Judicial, observando-se o marco temporal fixado no acórdão citado;** **(iv)** de acordo com a certidão de fl. 71 dos autos do cumprimento de sentença, não houve impugnação do condomínio, ora apelante, aos referidos cálculos.

Tendo em vista que o marco temporal foi observado pelo Contador Judicial, o presente recurso revela mero inconformismo da parte.

Apenas a bem da argumentação, embora evidente a preclusão quanto à impugnação aos cálculos apresentados pelo Contador Judicial, ocorrendo erro de cálculo, matéria de ordem pública, não há que se falar nos efeitos da preclusão.

Sobre o tema, leciona THEOTÔNIO NEGRÃO: "O erro de cálculo

pode ser corrigido a todo tempo, ainda quando a sentença haja transitado em julgado. Como erro de cálculo, porém, se entende apenas o erro aritmético, como é a inclusão de parcela indevida ou a exclusão, por omissão ou equívoco, de parcela devida" (Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, nota art. 463, 42ª edição, Ed. Saraiva, 2010, p. 518).

Nesse mesmo sentido, o Col. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. DEPÓSITO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO PELO CREDOR. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ENTENDIMENTO DOMINANTE NESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior firmou o entendimento de que a concordância da parte com os cálculos apurados sem a devida impugnação no momento oportuno induz à ocorrência da preclusão. 2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. "Só se considera erro de cálculo aquele derivado de simples cálculo aritmético ou inexatidão material, o que não se amolda ao caso dos autos, em que a Corte de origem afirma a existência de erro acerca dos critérios de cálculo utilizados" (AgInt nos EDcl no REsp 1 .518.739/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 19/12/2019). 4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ) . 5. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1972969 MG 2021/0356990-5, Relator.: MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 05/06/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/06/2023).

Em que pese as alegações constantes nas razões recursais, não se verifica erro de cálculo no presente caso. A propósito, o condomínio apelante sequer demonstrou o suposto erro nas razões recursais, limitando-se a reafirmar a incidência do marco temporal, o que indica tão somente inconformismo com a condenação.

Como bem apontado pela r. sentença, *"dos cálculos apresentados pelo Contador Judicial, elaborados em maio de 2020, nos autos do processo 0004955-58.2020.8.26.0007 (fls. 95), os valores devidos pela ora requerente, equivalentes às taxas condominiais recebidas a partir de 12/07/2011 (em*

consonância com a referida decisão proferida em Segundo Grau) somaram R\$8.974,80. Do simples cálculo aritmético dos honorários sucumbenciais de 10%, chega-se ao valor devido pelo ora autor de R\$9.872,28. Da mesma tabela, a fls. 96, chega-se ao débito geral de R\$57.688,60, devido pelos réus naqueles autos. A então ré Nova Delhi, porém, tinha efetuado pagamento de R\$47.960,53, de modo que restaria o valor de R\$9.628,07 (quantia menor, ressalta-se, que o efetivamente devido pelo Condomínio ora autor)''.

Observado o marco temporal pela contadoria judicial e não havendo erro de cálculo, não há que se falar em direito de regresso perante a apelada.

Desse modo, não convencendo as razões de inconformismo manifestadas pelo autor, de rigor a preservação integral da r. sentença por seus bem lançados fundamentos.

Diante do completo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, em 15% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO

Relator