



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283667

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003146-86.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CAIO MONTEIRO BAGHBOUDARIAN VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ CURSINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1003146-86.2024.8.26.0003

Apelante: Caio Monteiro Baghboudarian Vieira

Apelado: Condomínio Residencial Dez Cursino

Autos em primeiro grau nº: 1003146-86.2024.8.26.0003

Juíza Prolatora da Sentença: Dra. Celina Maria Macedo Stern

2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital

VOTO Nº. 22664

EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de improcedência. Insurgência do executado. Alegação de nulidade da citação. Cabimento. Recebimento do AR por pessoa diversa do requerido. Impossibilidade de aplicação da teoria da aparência, por não se tratar de pessoa jurídica. Nulidade de citação reconhecida, recebendo-se os embargos à execução, porque tempestivos. Despesas condominiais. Responsabilidade pelo pagamento decorrente da imissão na posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves. Recorrente que não se imitiu na posse do bem. Extinção da execução com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC.

Recurso provido.

1. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo deixando de intimar a parte contrária para apresentar contrarrazões, eis que já ofertadas nos autos.

2. Cuida-se de embargos à execução, cujos pedidos foram julgados improcedentes. (fls. 471/473)

Irresignado, o executado interpôs o presente recurso pretendendo a reforma da decisão primeva. (fls. 476/488)

Apresentadas contrarrazões. (fls. 492/496)

É o breve relatório.

Passo ao voto.

O apelado ajuizou execução de título extrajudicial, para cobrança de despesas condominiais, tendo o apelante apresentado embargos à execução arguindo nulidade de citação e pretendendo a extinção do feito, pois não se imitiu na posse do imóvel, não lhe podendo ser imputada a responsabilidade pelo respectivo pagamento.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de improcedência do pedido, contra o que se insurgiu o executado reiterando os termos dos embargos à execução.

Pois bem. Alega o embargante ter havido nulidade na citação nos autos, uma vez que a citação se deu via Correios, não sendo o Aviso de Recebimento por ele recebido.

Primeiramente, não há que se falar na Teoria da Aparência, já que esta é comumente aplicada em casos de citação de pessoas jurídicas, que não é a hipótese dos autos. Ainda que assim não o fosse, a presunção de citação efetivada na pessoa do porteiro, prevista no art. 248, §4º, do CPC, pode ser ilidida nos casos em que o requerido demonstra irregularidade, tal qual no caso dos autos.

Na hipótese vertente, ainda, há o fato de que o apelante nunca se imitiu na posse do imóvel.

Acerca do tema:

Demurrage ou sobreestadia de contêiner. Ação de indenização, em fase de cumprimento de sentença. Acolhimento da impugnação. Nulidade da citação. Decisão mantida. A validade da citação de pessoa física pelo correio depende da entrega da correspondência registrada diretamente ao destinatário, de quem deve ser colhida a assinatura no recibo, não bastando, pois, que a carta apenas se faça chegar no endereço do citando. No caso concreto a carta citatória fora recebida por terceira pessoa, não havendo certeza suficiente de que o coexecutado sabia da existência da demanda. Agravo não provido. (grifos não originais) (TJSP; Agravo de Instrumento 2040585-65.2020.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento:

09/07/2020; Data de Registro: 09/07/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA – Necessidade de citação dos sócios da pessoa jurídica cuja personalidade se pretende desconsiderar – Hipótese em que a carta citatória foi recebida por terceiro estranho a lide, visto que entregue em endereço diverso daquele onde reside a agravante – Art. 248, §1º, que determina que a citação por correio de pessoa física deve ser realizada pessoalmente, exigindo-se a assinatura do citando no recibo – Nulidade do ato citatório e, conseqüentemente, da decisão que desconsiderou a personalidade jurídica da empresa – Recurso provido. (grifos não originais) (TJSP; Agravo de Instrumento 2000838-11.2020.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2020; Data de Registro: 28/02/2020)

Compra e venda de veículo – Sentença de improcedência – Apelação – Citação pelo correio. Pessoa física. Para a ação, não basta a entrega da correspondência no endereço do citando; o carteiro fará a entrega da carta ao destinatário, colhendo a sua assinatura no recibo – In casu, a carta citatória foi recebida por terceira pessoa, não havendo, todavia, nos autos, prova séria e concludente de que o réu, embora sem assinar o aviso de recebimento, teve conhecimento da demanda que lhe foi ajuizada – A validade da citação é pressuposto indispensável ao desenvolvimento válido e regular do processo, ex vi do que dispõem os artigos 214 e 247 do CPC/1973, vigente na ocasião – Reconhecimento, de ofício, da nulidade da citação. Medida que visa garantir a efetiva cientificação do réu dos termos da ação que lhe foi proposta – Inteligência do art. 223, parágrafo único, do CPC. Precedentes do C. STJ – Recurso prejudicado – Sentença anulada de ofício. (grifos não originais) (TJSP; Apelação Cível 0008448-52.2015.8.26.0481; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Epitácio - 1ª Vara; Data do Julgamento: 22/05/2019; Data de Registro: 22/05/2019)

Assim, revela-se imperioso o reconhecimento da nulidade de citação, recebendo os embargos à execução, porque tempestivos, passando-se a análise do mérito recursal.

Com efeito, o comprador do imóvel só passa a fazer

uso e gozo do imóvel a partir da imissão na posse, daí porque antes desta data, as taxas são de responsabilidade da vendedora. Por tratar-se de cobrança efetivada pelo condomínio em face do comprador, enquanto não imitado na posse, não há que se falar em legitimidade passiva.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal:

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADQUIRENTE DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS SOMENTE A PARTIR DA IMISSÃO NA POSSE COM A ENTREGA DAS CHAVES - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO. As despesas condominiais passam a ser de responsabilidade do adquirente de imóvel novo somente após a entrega das chaves, com a imissão na posse, razão pela qual é caso de se reconhecer a ilegitimidade da parte ré, extinguindo-se o feito sem exame do mérito. (TJSP; Apelação Cível 1004810-35.2020.8.26.0152; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025)

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - NÃO COMPROVADA A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES AOS COMPRADORES DO IMÓVEL - ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA CONSOLIDADA NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL 1.345.331/RS - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS DA APELANTE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001157-37.2024.8.26.0038; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025)

Apelação. direito civil. embargos à execução. imóvel vendido 'na planta'. despesas condominiais. responsabilidade do compromissário comprador somente após entrega das chaves e imissão na posse. precedentes do stj e do tj-sp. 1. Ação julgada procedente em primeira instância. 2. Recurso da embargada não acolhida. 3. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador.

Precedentes do STJ e do TJ-SP. 4. Recurso desprovido. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1003683-73.2024.8.26.0006; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2025; Data de Registro: 07/02/2025)

No caso vertente, conforme ofício da construtora, as chaves do imóvel não foram entregues ao compromissário comprador, não tendo ele se imitado na respectiva posse, o que afasta sua responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais. (fls. 404/406)

Não se pode perder de vista, ademais, a existência de ação de rescisão contratual em trâmite perante a Justiça Federal.

Assim, deve ser acolhido o pedido dos embargos à execução para extinguir a execução, sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, condenando-se o embargado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários para 10% sobre o valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para julgar procedente o pedido dos embargos, extinguindo-se a execução, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

MARCOS GOZZO
RELATOR