



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000287195**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071576-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que é agravante CONDOMÍNIO VIVAZ TABOÃO DA SERRA, é agravado MARIANA SALVIANO NEVES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**MICHEL CHAKUR FARAH**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Agravo de Instrumento nº 2071576-48.2025.8.26.0000**

**Nº de Origem:** 1001471-16.2024.8.26.0609

**Agravante:** Condomínio Vivaz Taboão da Serra

**Agravada:** Mariana Salviano Neves

**Comarca:** Taboão da Serra – 2ª Vara Cível

**Juiz na origem:** Rafael Rauch

**Voto nº 5.858**

Agravo de instrumento - Ação de execução de cotas condominiais - Citação - Decisão que reputou inválida citação recebida por terceiro alheio aos autos - Inconformismo da parte autora sob alegação de presunção de validade em razão do artigo 248, §4º, CPC - Desprovidimento - A carta de citação foi confiada a preposto do próprio autor, a afastar a isenção necessária - Presunção de validade do artigo 248, §4º, CPC, que merece ressalva, no caso concreto - Decisão mantida – Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento desafiando a r. decisão copiada a fls. 198 que, em ação de execução de cotas condominiais, determinou a comprovação de que a carta de citação foi

efetivamente entregue à destinatária ou, na impossibilidade de cumprimento da determinação, que o autor efetue o recolhimento de despesas de citação por oficial de justiça.

Inconformado, o condomínio autor, em recurso regularmente processado, pugna, em síntese, pela validade da citação recebida em condomínio edilício, como disposto no artigo 248, parágrafo 4º, CPC, requerendo a concessão de efeito suspensivo para obstar a tramitação do feito.

Deferido efeito suspensivo para obstar o andamento na origem.

Dispensada a contraminuta, não angularizada a relação processual.

É o relatório.

Cuidam os autos de ação de cobrança de cotas condominiais inadimplidas proposta pelo condomínio edilício em face de Mariana Salviano Neves, proprietária da unidade condominial nº 16 – Torre 3, buscando a satisfação de débito que perfaz a quantia de R\$ 10.862,62.

A citação da executada foi realizada através de carta com aviso de recebimento (fls. 18 deste agravo) recepcionado por funcionário da portaria. Após a citação, a ré permaneceu inerte, sem o oferecimento de contestação, o que levou o magistrado, provocado pelo autor, a entender como inválidas a citação.

A presunção de validade da citação realizada em condomínio edilício está prevista no artigo 248, §4º, CPC, que dispõe: *Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso,*

*será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.*

Não obstante a clareza estampada no artigo mencionado, o certo é que a regra não pode ser aceita em ações em que a parte autora ou exequente seja o próprio condomínio em processos movidos contra o condômino.

E isso porque, à evidência, colidentes são os interesses em tal circunstância, na medida em que a carta de citação do réu é confiada a preposto do próprio autor.

Patente, no caso, a falta de isenção necessária, o que prejudica a conclusão de que a ré teria acesso ao documento a tempo e modo suficientes para exercer defesa no processo judicial, o que é acentuado com a notícia de que não houve oferecimento de resposta na ação.

Neste sentido já decidi:

Agravo de instrumento – Ação de execução de taxas condominiais – Decisão que declarou a invalidade da citação recebida em condomínio edilício – Inteligência do artigo 248, §4º, CPC – Decisão que se mantém, circunstancialmente – Parte credora que é o próprio condomínio que recebeu a carta de citação - Hipótese em que não se aplica a regra acima mencionada – Recurso desprovido.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Agravo de Instrumento  
2151046-02.2023.8.26.0000; Relator: Michel  
Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de  
Direito Privado; Data do Julgamento: 10/07/2023)

Cabível e prudente, pois, a comprovação de recebimento da carta citatória pela executada ou, na impossibilidade, a renovação da diligência, conforme determinado pelo atento Juiz de Direito.

Pelo exposto, o voto é pelo desprovimento do recurso.

**MICHEL CHAKUR FARAH**  
**Relator**