



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364347

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041321-10.2025.8.26.0000, da Comarca de Catanduva, em que são agravantes JOSÉ RICARDO TOMAZINI DE PAULO, MARISA NAIR UBALDINO, JOSÉ RICARDO TOMAZINI DE PAULO, IZILDINHA APARECIDA DA SILVA URALDINO e ALCEU JOSÉ UBALDINO, é agravada DORACI LOPES MUNHOZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2041321-10.2025.8.26.0000
AÇÃO: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO (1008248-
95.2021.8.26.0132)
AGRAVANTES: JOSÉ RICARDO TOMAZINI DE PAULO e
OUTROS
AGRAVADA : DORACI LOPES MUNHOZ

VOTO N.º 51491

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO –
INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE AFASTOU A TESE DE
NULIDADE DA CITAÇÃO – CARTA RECEBIDA PELO PORTEIRO DO
PRÉDIO, SEM QUALQUER RESSALVA - ATO VÁLIDO -
INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ARTIGO 248, § 4º, DO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL – EXISTÊNCIA DE CREDOR FINANCEIRO DE 12,5%
DO BEM IMÓVEL - DEFESA QUE, COMPETE AO TERCEIRO
PREJUDICADO (BANCO) – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO
PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r.
decisão de fls. 284/286 que, nos autos da ação de extinção de
condomínio, afastou a tese de nulidade processual e considerou válida
a citação do condômino José Antônio Godas e considerou que o
exercício do direito de preferência dos coproprietários pode ser
exercido até o termo de arrematação.

Recorrem os agravantes alegando, em suma, que o
processo é eivado de nulidade na medida em que não ocorreu a
citação do banco Bradesco na qualidade de credor hipotecário de
12,5% do imóvel, assim como não ocorreu a citação válida do
coproprietário José Antônio Godas. Portanto, pretendem que seja

suspensa a realização de leilão designado para o dia 03/03/2025 e posteriormente seja decretada a nulidade dos atos processuais. Pede, ao final, o provimento do recurso, com a reforma da decisão agravada.

Recurso formalmente em ordem e ora recebido, com a concessão da tutela recursal e cumpridas as diligências do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, os autos vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

O pleito de reconhecimento de nulidade da citação não merece acolhimento.

O artigo 248, §1º, do Código de Processo Civil, dispõe que, deferida a citação pelo correio, *“a carta será registrada para entrega ao citando, exigindo-lhe o carteiro, ao fazer a entrega, que assine o recibo”*.

No entanto, a regra contida no §4º, do artigo acima mencionado, permite o recebimento da citação pelo funcionário da portaria, quando se tratar de condomínio edilício.

Na presente hipótese, verifica-se que a carta de citação foi entregue em condomínio residencial, assinado o recebimento por Joelson Santos Brito, sem qualquer ressalva (fls. 69 - origem),

considerando-se válida a citação.

Por fim, os demais argumentos expostos pelo agravante não podem ser analisados nesta fase processual, sendo que a impugnação do devedor se limita às matérias previstas no §1º, do artigo 525, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, já se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Honorários advocatícios. Ação de cobrança. Fase de cumprimento de sentença. Justiça gratuita concedida. Ausência de elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade. Conversão, de ofício, do procedimento executivo para o ordinário. Alegação de nulidade afastada. Ausência de prejuízo. Exegese dos artigos 277 e 282, §1º do Código de Processo Civil. Descabida arguição de nulidade da citação. Carta citatória que foi recebida pelo funcionário da portaria do condomínio em que reside o agravante. Citação que deve ser considerada válida na forma do artigo 248, § 4º, do CPC. Demais argumentos que devem ser rejeitados por não veicular as matérias previstas no artigo 525, §1º, do Código de Processo Civil, tratando-se de questões que deveriam ter sido discutidas na fase de conhecimento, ou seja, quando da formação do título executivo judicial. Descabida a pretensão do agravante de rediscutir matéria sobre a qual já operou a coisa julgada. Transitada a decisão de mérito, considerar-se-ão repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido, nos termos do artigo 508 do CPC. Recurso parcialmente provido”.
(TJSP; Agravo de Instrumento 2089302-45.2019.8.26.0000; Relator Ruy Coppola; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 06/06/2019)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Especificamente em relação ao credor fiduciário, os agravantes não tem legitimidade para defender eventual direito do banco, cabendo a este apresentar manifestação nos autos.

De rigor, pois, a manutenção da r. decisão agravada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator