



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365244

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019292-63.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MARCO ANTONIO BRETAS PRADO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO GABRIEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 44.094

Apelação Cível n.º 1019292-63.2024.8.26.0114

Comarca: Campinas - 2ª Vara Cível

Ação: Embargos à Execução

Apelante: Marco Antonio Bretas Prado

Apelado: Condomínio Edifício São Gabriel

APELAÇÃO CÍVEL. Embargos à execução de quotas condominiais. Executado que se insurge contra a validade de sua citação postal, pleiteando a anulação da r. sentença apelada para que haja a produção de prova testemunhal voltada a demonstrar que o executado se ausentara de seu lar durante a pandemia de Covid-19, tendo passado o período de quarentena na casa de familiares. Citação postal realizada em junho de 2018 seguida de intimação pessoal da penhora de ativos financeiros por meio postal em dezembro de 2019. Ato citatório e intimação que são anteriores à pandemia de Covid-19, o que torna desnecessária a produção da prova testemunhal pleiteada. Razões recursais que não foram capazes de afastar a presunção relativa de validade da entrega da carta de citação ao “funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência” “nos condomínios edifícios”, permitida pelo art. 248 do CPC. Citação válida.

Teórica impenhorabilidade do bem de família. Bem de família que, seja ele convencional ou legal, responde pelas despesas condominiais relativas a ele consoante exegese dos artigos 1.715 do Código Civil e 3º, inc. IV, da Lei n. 8.009/1990, Impenhorabilidade que é inoponível ao condomínio exequente.

Teórico excesso de execução. Ponto não conhecido pela r. sentença apelada sob o fundamento de que se trataria de alegação genética. Hipótese em que há expressa

indicação do valor que o executado entende ser devido, notadamente em face da memória de cálculo por ele apresentada.

Execução que tem por objeto as quotas condominiais vencidas entre outubro de 2016 e dezembro de 2019 e a vencida em setembro de 2022. Exequente que, no curso da execução, adicionou ao crédito exequendo outras prestações vencidas entre maio de 2017 e novembro de 2018 sob a rubrica “taxa de acordo”, as quais somam R\$ 16.760,51. Executado que impugna a existência de tal crédito na medida em que não firmara qualquer acordo com o condomínio. Cobrança no valor de R\$ 16.760,51 que não corresponde a quotas condominiais vencidas e não está lastreada em título executivo extrajudicial (art. 784 CPC) exibido nos autos. Excesso evidenciado. Parcela excluída.

Divergências acerca dos débitos acessórios. Exequente que inclui “honorários advocatícios – R\$ 6.412,47” e “honorários de execução – R\$ 7.053,72”, inobstante à concessão ao executado da gratuidade de justiça. Executado que pleiteia que somente sejam executados honorários advocatícios equivalentes a 10% do valor das quotas condominiais inadimplidas (R\$ 4.318,11). Considerando a cobrança em duplicidade de honorários de execução, a assistência judiciária concedida ao executado e a vedação da concessão de provimento jurisdicional *ultra petita*, é cabível limitar-se a execução dos honorários ao valor reconhecido pelo executado (R\$ 4.318,11).

Exequente que inclui em seu cálculo multa de 10% sobre o valor total da execução (R\$ 7.053,72) sob a rubrica “multa NCPC”. Exequente que claramente busca que seja aplicada a multa a que alude o art. 523 do CPC, mercê da ausência de pagamento voluntário do débito. Multa em comento que tem sua aplicabilidade limitada ao cumprimento de sentença, não sendo aplicável às execuções de título extrajudicial, regidas pelo art. 827 e seguintes do CPC.

Tratando-se de execução de quotas condominiais por tal rito, a multa aplicável não será aquela fixada pelo art. 523 do CPC, mas sim a multa de 2% a que alude o § 1º do art. 1.336 do Código Civil. Multa exequenda que, portanto, deve ser limitada ao valor apontado pelo executado (R\$ 4.318), ainda que se trate de quantia superior a 2% do crédito exequendo, mercê da vedação de concessão de tutela *ultra petita*. Recurso parcialmente provido.

Insurge-se o executado contra a r. sentença que julgou improcedentes os embargos à execução (fls. 94/96).

Aduz a ocorrência de cerceamento de defesa a pretexto de que era necessária a produção de prova oral para demonstrar a nulidade de sua citação, na medida em que durante a pandemia de Covid-19 passou a residir com familiares em outro local.

Pontua ser necessária a realização de perícia contábil para a apuração do crédito exequendo.

Defende a impenhorabilidade do imóvel no qual reside o apelante, na medida em que esse constitui bem de família.

Argumenta a existência de cobrança em duplicidade, pontuando que foram incluídas na execução acordo extrajudicial jamais firmado pelo apelante. Requer o provimento do recurso (fls. 99/116).

Recurso preparado e respondido (fls. 120/125).

É o relatório.

Busca o apelante a anulação da r.

sentença apelada para que possa produzir prova oral voltada a demonstrar a nulidade de sua citação postal sob o fundamento de que teria se ausentado de sua residência durante os períodos de quarentena motivados pela pandemia de Covid-19.

Compulsando-se os autos da execução de título extrajudicial nº 1013724-76.2018.8.26.0114, observa-se que houve a citação do executado por meio postal, concretizada por meio da entrega de carta com aviso de recebimento ao funcionário da portaria do condomínio edifício em que reside.

Nesse percurso, cabe marcar-se que o Código de Processo Civil permite a entrega da citação postal ao “funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência” “nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso”, consoante expressa disposição do art. 248, *verbis*:

“Art. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.

§ 4º Nos condomínios edifícios 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”.

Assim, somente considerar-se-á não realizada a citação se o responsável pelo recebimento declarar que o citando não se encontra em tal endereço.

Recebida a carta citatória sem ressalva, admite-se que o citando alegue e comprove sua ausência ao tempo da entrega da carta no condomínio, na medida em que a presunção de validade da citação realizada por tal meio é relativa.

A esse propósito, confira-se o julgamento do REsp n. 2.069.123/SP:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CITAÇÃO. NULIDADE. FUNCIONÁRIO DA PORTARIA. ENTREGA. DOCUMENTO ESCRITO. PRESUNÇÃO RELATIVA. PROVA EM CONTRÁRIO. ADMITIDA.

1. Ação de cobrança ajuizada em 30/06/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 08/08/2022 e concluso ao gabinete em 10/05/2023.

2. O propósito recursal é decidir se é absoluta a presunção de validade da citação entregue a funcionário da portaria do condomínio sem declaração por escrito que o citando está ausente.

3. O art. 248, §4º, do CPC determina que nos condomínios edifícios 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.

4. A jurisprudência deste STJ é assente no sentido de que a expedição da carta, mandato ou edital é apenas parte da citação, que somente irá se perfazer quando o demandado efetivamente receber a informação.

5. Presume-se relativamente válida a citação entregue sem ressalvas ao funcionário da portaria, de forma a possibilitar ao réu alegar e comprovar sua ausência ao tempo da entrega da carta no condomínio, na primeira oportunidade que lhe couber manifestar-se nos autos, sob pena de preclusão (art. 278 do CPC)”. (REsp n. 2.069.123/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/10/2023, DJe de 9/10/2023.)

Em seu voto, a relatora Ministra Nancy Andrighi consignou que compete ao citando, em hipóteses tais, demonstrar que não lhe fora entregue a carta de citação, não se tratando tal demonstração de prova diabólica, mas sim prova negativa relativa:

“Cabe destacar que a prova a ser produzida pelo réu, se pretender alegar a invalidade da citação, configura-se como prova negativa relativa, que não se confunde com a prova diabólica, a qual decorre de comprovação de negativa absoluta, o que, na presente situação, seria provar que jamais recebeu a citação.

Aqui deve ser produzida prova negativa relativa, com tempo e espaço delimitados, devendo o réu demonstrar

que não residia ou que estava ausente no endereço indicado quando a carta foi entregue.

Dessa maneira, a determinação presente no art. 248, §4º, do atual Código de Processo Civil deve ser lida com observância à segurança do devido processo legal, permitindo-se que o réu comprove que a citação não foi entregue tempestivamente”.

Nesse percurso, competia ao executado, ora apelante, demonstrar que não recebera a carta de citação.

O executado não nega que reside no condomínio edilício no qual fora entregue a citação, argumentando, todavia, que se ausentara durante a pandemia de Covid-19.

Todavia, a citação fora entregue em seu endereço em 26/06/2018 (fls. 59 dos autos da execução), sendo, portanto, muito anterior à apontada quarentena.

Seguiu-se o bloqueio de ativos financeiros do executado em 03/10/2018 (R\$ 448,16 – fls. 71 dos autos da execução), da qual o executado fora intimado por meio postal em 10/12/2019 (fls. 87 e 109 dos autos da execução), tratando-se de ato igualmente anterior à pandemia de Covid-19.

Por conseguinte, a demonstração acerca de eventual ausência durante a pandemia é irrelevante para a verificação da regularidade da citação de sorte que não se evidencia a utilidade/necessidade da produção de prova oral.

Ademais, era possível a demonstração pelo apelante de que não recebera a carta de citação deve se dar por meio da apresentação de cópia do documento mantido pelo condomínio contendo os dados de controle de entrega de correspondências.

Por tais peculiaridades, rejeito os pedidos de produção de prova oral e de declaração da nulidade da citação postal.

Noutro ponto, busca o apelante que seja

declarada a impenhorabilidade do apartamento gerador das dessas condominiais sob o fundamento de que se trataria de bem de família.

Apesar da argumentação, o bem de família, seja ele convencional ou legal, responde pelas despesas condominiais relativas a ele consoante exegese dos artigos 1.715 do Código Civil e 3º, inc. IV, da Lei n. 8.009/1990:

“Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio”.

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”.

No mesmo sentido, confira-se:

“AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. NÃO CARACTERIZADA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais.

3. Agravo interno não provido”. (AglInt no AREsp n. 2.030.636/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 27/5/2022.)

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COPROPRIEDADE. POSSE EXCLUSIVA. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA. AFASTAMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE

FAMÍLIA.

[...] 4. É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza propter rem da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.

5. Constituem determinantes da obrigação de natureza propter rem: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real.” (REsp n. 1.888.863/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 20/5/2022.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de execução de título extrajudicial.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. É possível a penhora do imóvel - ainda que caracterizado como bem de família - quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais. Súmula 568/STJ.

4. Agravo interno não provido”. (AgInt no AREsp n. 1.974.007/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REGRESSIVA DE COBRANÇA POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora do imóvel quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais.

2. Não apresentação pelas partes agravantes de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO”. (AgInt no REsp n. 1.642.127/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 22/10/2018, DJe de 29/10/2018.)

Nesse percurso, a impenhorabilidade do bem de família não é oponível à execução das despesas

condominiais a ele vinculadas.

Por fim, aduz o executado a existência de excesso de execução, temática que não fora examinada pela r. sentença apelada sob o fundamento de que teria sido suscitada de forma genérica.

Todavia, observa-se que o apelante indicara a parcelada tida por indevida, inclusive instruindo os embargos à execução com memória de cálculo (fls. 48/50).

Cotejando-se a aludida planilha com a memória de cálculo mais recente exibida pelo condomínio exequente (fls. 378/379 dos autos da execução), observa-se que a execução tem por objeto as quotas condominiais vencidas entre outubro de 2016 e dezembro de 2019 e a vencida em setembro de 2022.

O exequente aponta como valor atualizado destas (principal acrescido de correção monetária e juros de mora) até abril de 2024 a quantia de R\$ 43.317,76, contrapondo-se ao valor de R\$ 43.181,12 apontado pelo devedor.

Observam-se, pois, diferenças mínimas no cálculo de tal parcela do crédito exequendo.

No entanto, inclui a exequente outras prestações vencidas entre maio de 2017 e novembro de 2018 sob a rubrica “taxa de acordo”, as quais somam R\$ 16.760,51 (R\$ 289,39 somado a R\$ 16.471,12).

Tal cobrança é expressamente impugnada pelo executado, o qual aduz não ter firmado nenhum acordo de parcelamento com o condomínio exequente.

Com efeito, não há nos autos nenhuma minuta de acordo extrajudicial.

Além disso, embora as supostas prestações pactuadas tenham vencido a partir de maio de 2017, estas não foram desde logo incluídas na execução ajuizada em

28/03/2018 (fls. 39 dos autos da execução).

Ausente documento com força de título executivo extrajudicial (art. 784 CPC) contendo a obrigação de pagar o suposto crédito paralelo às quotas condominiais inadimplidas, não tem lugar a sua execução nestes autos.

De igual modo, observa-se divergências acerca dos débitos acessórios, uma vez que o exequente inclui “honorários advocatícios – R\$ 6.412,47” e “honorários de execução – R\$ 7.053,72”, inobstante à concessão ao executado da gratuidade de justiça.

O executado, por sua vez, afirma somente serem devidos honorários advocatícios equivalentes a 10% do valor das quotas condominiais inadimplidas (R\$ 4.318,11).

Nessa medida, considerando a cobrança em duplicidade de honorários de execução, a assistência judiciária concedida ao executado e a vedação da concessão de provimento jurisdicional *ultra petita*, é cabível limitar-se a execução dos honorários ao valor reconhecido pelo executado (R\$ 4.318,11).

O exequente, outrossim, inclui em seu cálculo multa de 10% sobre o valor total da execução (R\$ 7.053,72) sob a rubrica “multa NCPC”.

Tem-se, assim, que o exequente busca que seja aplicada a multa a que alude o art. 523 do CPC, mercê da ausência de pagamento voluntário do débito:

“Art. 523. No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

§ 1º Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do caput, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, de honorários de advogado de dez por cento”.

Todavia, a aludida multa refere-se ao cumprimento de sentença, não sendo aplicável às execuções de título extrajudicial, regidas pelo art. 827 e seguintes do CPC:

“Art. 827. Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado.

§ 1º No caso de integral pagamento no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade”.

“Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação”.

“Art. 830. Se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrestar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução.

§ 3º Aperfeiçoada a citação e transcorrido o prazo de pagamento, o arresto converter-se-á em penhora, independentemente de termo”.

Com efeito, efetuado o pagamento do crédito descrito no título extrajudicial no prazo de três dias, serão reduzidos pela metade os honorários de execução.

Por outro lado, persistindo o inadimplemento do crédito em execução, haverá a penhora de bens.

Tratando-se de execução de quotas condominiais por tal rito, a multa aplicável não será aquela fixada pelo art. 523 do CPC, mas sim a multa de 2% a que alude o § 1º do art. 1.336 do Código Civil:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito”.

Nessa medida, a multa exequenda deve ser limitada ao valor apontado pelo executado (R\$ 4.318,11 – fls.

49), ainda que se trate de quantia superior a 2% do crédito exequendo, mercê da vedação de concessão de tutela *ultra petita*.

Por esses fundamentos, meu voto dá parcial provimento ao recurso para, acolhendo-se a tese de excesso de execução, limitar o crédito exequendo ao valor de R\$ 57.072,50 (R\$ 43.181,12 - quotas condominiais em atraso, R\$ 5.255,16 - custas processuais, honorários - R\$ 4.318,11, multa - R\$ 4.318,11), considerando-se sua atualização (correção monetária e juros de mora) calculados até abril de 2024.

Por força da sucumbência do exequente-embargado, condeno-o no pagamento das custas processuais desse incidente e honorários advocatícios arbitrados em 10% do proveito econômico ora obtido de R\$ 27.572,09 (diferença entre o valor cobrado de R\$ 84.644,59 e o ora reconhecido de R\$ 57.072,50).

RÔMOLO RUSSO
Relator