



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000372816**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003969-23.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante GERALDO VICENTE DA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMINIO EDIFICIO MONDRIAN.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 16482**

**Apelação Cível nº 1003969-23.2024.8.26.0565**

**27ª Câmara de Direito Privado**

**Comarca: São Caetano do Sul - 1ª Vara Cível**

**Apelante: Geraldo Vicente da Rocha**

**Apelado: Condomínio Edifício Mondrian**

**Juíza: Érika Ricci.**

**APELAÇÃO. Embargos à execução de obrigação de pagar quantia certa. Despesas condominiais. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte embargante. Preliminares. Nulidade de citação. Mandado de citação recebido em nome do embargante por funcionário da portaria de condomínio edilício exequente. Presunção legal de validade do ato processual afastada a despeito do recebimento do mandado de citação. Embargante que comprovou que não era encontrado no local ao tempo do cumprimento do mandado de citação. Embora irregular o ato processual, não se declara sua nulidade por falta de prejuízo aos interesses do embargante, que realizou a ampla defesa de seus interesses por meio dos embargos. Valor da causa. Alegação de que deve corresponder ao crédito exequendo. Tratando-se de prestações sucessivas, o valor da causa consiste na soma das parcelas vencidas e de uma prestação anual. Artigo 292, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil. Afirmação de que o título executivo é nulo. Rejeição. Presença dos requisitos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Excesso de cobrança. Não acolhimento. Cobrança efetuada de acordo com o inadimplemento do embargante, afastando a alegada cobrança indevida. Sentença mantida. Recurso provido em parte, mas sem efeito modificativo.**

Trata-se de insurgência contra a r. sentença de fls. 63/67, que julgou improcedentes os pedidos dos embargos à execução, sob fundamento o crédito exequendo é devido, bem como condenou o embargante ao pagamento das verbas de sucumbência.

A parte embargante, ora apelante, sustenta que a citação é nula, pois o mandado de citação foi entregue a funcionário da portaria do autor, que é relevante por considerar que jamais residiu no local. Afirma que o valor da causa dos embargos à execução deve corresponder ao crédito exequendo. Aduz que o título executivo é nulo, pois ausente o documento que legitima a cobrança dos valores. No mérito, assevera que o autor

cobra em duplicidade o rateio de despesas condominiais vencidos em outubro e por isso o excesso deve ser afastado.

Recurso regularmente processado quanto ao preparo e com contrarrazões (fls. 81/89).

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, modificada pelas Resoluções nº 772/2017 e 903/2023, do Órgão Especial deste Tribunal.

**É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.**

O recurso comporta provimento em parte, mas impor à sentença efeito modificativo.

Sobre a nulidade de citação alegada pelo apelante, verifica-se que a sentença concluiu pela regularidade do ato motivada no recebimento da carta de citação por portaria de condomínio edilício, nos termos do artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil, sem, contudo, analisar o fato de que o executado não poderia ser encontrado no local (fls. 64).

Conforme lição de José Alexandre Manzano Olini, nos condomínios edilícios, a citação é regular porque recebida por funcionário da portaria:

*“Certamente, o tema mais polêmico nesse âmbito ainda é o do recebimento da citação por pessoa diversa do citando. Em se tratando de pessoa jurídica, a lei continuou a prestigiar a regra segundo a qual vale a o recebimento por pessoa com poderes de gestão (gerência ou administração – CPC/2015, art. 248, § 2.º), mas inovou em alguns pontos: no caso de pessoa jurídica, admitiu a entrega a 'funcionário responsável pelo recebimento de correspondências' e, no caso de o citando – pessoa física ou*

*jurídica – estar domiciliado em 'condomínios edilícios ou loteamentos com controle de acesso', autorizou a entrega do instrumento de citação a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. Este só poderá vir a recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente (CPC/2015, art. 248, § 4.º).” (Breves comentários ao novo código de processo civil, Revistas dos Tribunais, coord. Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr., Eduardo Talamini e Bruno Dantas, 1 ed. em e-book baseada na 1 ed. impressa, Revista dos Tribunais).*

Para o Superior Tribunal de Justiça, comprovado que a parte não poderia ser localizada no local a que fora expedido o mandado de citação, deve ser reconhecida a nulidade do ato processual a despeito do seu recebimento (ainda que sem qualquer ressalva) pela portaria do condomínio, afastando, com isso, a presunção do artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil:

*“ 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 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.*

*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).*

*6. Na espécie, a citação foi entregue a funcionário da portaria sem ressalvas, contudo, um oficial de justiça já havia afirmado que o réu não residia naquele endereço antes mesmo do ajuizamento da presente ação. Dessa forma, afasta-se a presunção de validade da citação.” (Recurso Especial nº 2.069.123/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 3/10/2023, DJe de 9/10/2023).*

Em situação análoga, esta Câmara afasta a presunção de regularidade da citação quando demonstrado que a parte citada não se encontra no local para o qual foi expedido o mandado:

*“Carta de citação recebida na portaria do condomínio, fato que não supera a prova suficiente apresentada pelo recorrente de que não residia no local. Impossibilidade de aplicação do artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil. Citação suprida com o comparecimento espontâneo do réu para arguir a imperfeição do ato processual, o que torna desnecessário o refazimento do ciclo citatório. Prazo para apresentação de contestação. Início com o comparecimento espontâneo. Inteligência do artigo 239, § 1º, do CPC. Incumbe à parte controverter e não apenas alegar a nulidade da citação.” (TJSP; Apelação Cível 1029046-58.2022.8.26.0224; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2023; Data de Registro: 13/11/2023).*

No caso, o apelante demonstra que é domiciliado em outro endereço, conforme fl. 32, e não no local da unidade condominial que deu origem ao crédito exequendo e para o qual foi dirigido o mandado de citação de fl. 24. Note-se que a declaração de residência entregue à Receita Federal é anterior ao cumprimento da citação.

Logo a citação do apelante não é válida, porque o executado não se

encontrava no local da prática do ato processual.

Embora irregular a citação não há nenhum prejuízo aos interesses do embargante a justificar o reconhecimento da nulidade, já que o apelante visa à “*devolução de prazo para o réu apresentar sua defesa e praticar os demais atos inerentes ao feito*” (fl. 1) e a sentença não declara a intempestividade dos embargos à execução, que é o meio de defesa do executado.

Sem prejuízo aos interesses do apelante, afasta-se o reconhecimento da nulidade de citação, na forma do artigo 282, §1º, do Código de Processo Civil.

Também não se acolhe a afirmação de que o valor da causa dos embargos à execução deve corresponder ao crédito exequendo, devendo ser mantida a conclusão do magistrado de primeiro grau ao estabelecer que sendo “*prestações sucessivas, o valor da causa consiste nas parcelas vencidas mais uma prestação anual, a teor do disposto no art. 292, §§ 1º e 2º do CPC.*” – fl. . Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Condomínio. Execução de título extrajudicial. (...) Valor da causa que deve corresponder à soma das parcelas vencidas com uma prestação anual. Art. 292, I e §§ 1º e 2º, do CPC. Decisão parcialmente reformada apenas para manter o valor da causa indicado na petição inicial. Agravo de instrumento parcialmente provido.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2214994-88.2018.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2019; Data de Registro: 30/04/2019)

A alegada nulidade do título executivo não deve ser acolhida, devendo prevalecer a motivação da sentença que sequer foi impugnada pelas razões recursais:

*“Ao que se depreende dos autos da execução, não há incorreções ou*

*nulidades a serem reconhecidas, visto que o pedido foi emparelhado com a matrícula do imóvel (p. 66-72), Ata de Assembleia (p. 59-65) e relatórios das taxas condominiais (p. 75), atendendo formalmente aos requisitos do art. 784, inc. X, do CPC, que constitui título executivo extrajudicial dotado de certeza, exigibilidade e liquidez, estando definidos o montante do débito e a mora do devedor.*

*A planilha de fl. 75 demonstra a evolução da dívida, com incidência da multa e juros, afastada eventual alegação de abuso ou onerosidade excessiva. Registro, ademais, que a obrigação dos condôminos de contribuírem para o rateio das despesas condominiais é inerente à aquisição da posse ou propriedade do imóvel.” (fl. 66).*

De igual modo, o apelante não se insurge contra a motivação da sentença que afastou a alegada duplicidade da exigência do crédito vencido em outubro, pois o apelante limita-se a afirmar a existência de dois comprovantes sem, contudo, afastar a conclusão do magistrado:

*“Quanto a alegação de pagamentos em duplicidade e triplicidade melhor sorte não socorre o embargante.*

*Conforme consta dos autos, o alegado pagamento em duplicidade do mês de outubro de 2022, na verdade se refere ao mês de outubro de 2023, conforme se constata do recibo de pagamento de p. 51.*

*Com relação ao mês de março de 2023, o embargante, conforme lhe competia, não logrou comprovar suas alegações, pois não veio para os autos qualquer comprovante do afirmado pagamento.*

*Por seu turno, o pagamento realizado pelo embargante, em 08/11/2022, no valor de R\$956,75, foi utilizado para amortizar o débito do embargante (p. 51).*

*Assim, inquestionável a exigibilidade dos valores pretendidos pelo Condomínio.” – fl. 77.*

Assim, fica mantida a r. sentença, embora acolhida a alegação de irregularidade da citação, mas sem declaração de nulidade do ato por ausência de prejuízo aos interesses do apelante, como motivado.

O provimento da apelação, mesmo parcial, afasta a incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, conforme enunciado do Tema 1059, do Superior Tribunal de Justiça (*“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”*). No caso, o recurso foi conhecido e provido em parte, afastando, assim a fixação de honorários advocatícios recursais.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

*“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.”* (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **dá-se parcial** provimento ao recurso.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**