



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000377498

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2295738-60.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante ROSÁLIA FELIX BATISTA, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL ARVOREDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.135
Agravo de Instrumento nº 2295738-60.2024.8.26.0000
Comarca: Bauru – 2ª Vara Cível
Agravante: Rosália Felix Batista
Agravado: Condomínio Residencial Arvoredo

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução de despesas condominiais – Citação e intimações da executada no endereço em que reside – Entrega da correspondência no seu endereço, pouco importando quem tenha recebido e assinado o aviso de recebimento – Exegese do disposto no art. 248, § 4º, do CPC – Entendimento pacífico deste Tribunal de Justiça – Informação da executada de que firmou acordo com o condomínio – Transação que se refere a período diverso daquele cobrado pelo condomínio, nesta ação – Executada que, ademais, não comprovou o cumprimento do acordo – Decisão agravada que fica mantida – Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 442/443 (numeração dos autos da origem), que indeferiu pedido de nulidade de citação e não analisou o acordo celebrado entre as partes.

Sustenta a agravante que: (a) nunca recebeu citação por meio de aviso de recebimento em 2022 ou 2023, pela portaria do condomínio em que reside; (b) a única informação constante no livro do condomínio, sobre entrega de correspondência com aviso de recebimento, é datada de 3/4/2024; (c) solicitou à síndica do condomínio informações acerca da entrega das correspondências, o que lhe foi negado, e o pedido ao juízo de que determinasse a apresentação compulsória de tal documento não fora analisado; (d) é pessoa simples mas honesta, de modo que, se tivesse recebido a citação, teria procurado alguém que a ajudasse na

compreensão do documento e, posteriormente, procurado um advogado para auxiliá-la, como agora o fez; (e) seu imóvel foi conseguido com muito esforço e a sua manutenção também e, assim, jamais correria o risco de perdê-lo; (f) devem ser declarados nulos todos os atos praticados no processo a partir da petição de fls. 95/96; (g) antes mesmo de saber que recaía sobre si uma execução, ela, agravante, procurou o agravado e com ele realizou acordo para pagamento dos débitos condominiais em atraso, o que jamais fora comunicado ao juízo; (h) a ocultação desse acordo teve intenção de ludibriar o juízo. Pede o acolhimento do recurso e a condenação do agravado nas penas por litigância de má-fé.

Pela decisão de fls. 18/19, foi indeferido efeito suspensivo ao recurso, que é tempestivo, isento de preparo e não foi respondido, apesar da intimação para esse fim.

Este o relatório.

Constou da decisão agravada o seguinte:

“Vistos.

De início, em face do conteúdo da petição de fls. 418/419, da interessada Mariana Sina de Oliveira Gomes, reiterada às fls. 441, torne-se sem efeito a pasta contendo a proposta de arrematação por ela apresentada às fls. 318/319.

Por conseguinte, passo a decidir a respeito do conteúdo da petição de fls. 420/425, da executada.

Assim procedendo, afasto desde logo a alegação de nulidade de citação suscitada pela executada às fls. 420/425, tendo em vista que, conforme documentos por ela própria juntados às fls. 426/428 e 431/432, consta como residente e domiciliada no imóvel ensejador do débito exequendo, aplicando-se, portanto, os termos do artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil, conforme aliás já deliberado por força do item 1 da decisão de fls. 97.

Não prosperam também os demais argumentos expostos na referida manifestação, da devedora, mais precisamente às fls. 423/424, uma vez que deveriam ter sido soerguidos no momento processual adequado, em sede de Embargos à Execução, ocasião em que, contudo, a executada não o fez (cf. certidão de fls. 99), o que impede o exame das suas alegações em virtude da preclusão consumativa verificada, restando ainda assinalado que não juntou qualquer documento comprovando o "pagamento realizado no ato da assinatura no importe de R\$627,28 (seiscentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos)" (fls. 423).

Sendo assim, deixo de acolher os pedidos formulados pela executada às fls. 420/425, deixando inclusive de condenar o exequente como litigante de má-fé, tendo em vista que não visualizo o perfazimento de nenhuma das hipóteses previstas no artigo 80 do Código de Processo Civil.

Quanto ao mais, verificando que a arrematação observou o valor da avaliação do imóvel e não dos direitos aquisitivos penhorados (fls. 393/394), determino a intimação da credora fiduciária para que, à vista da sua manifestação de fls. 397, informe o valor atual do saldo devedor do financiamento, ficando o registro de que, a se considerar o valor do débito exequendo informado às fls. 396 (R\$ 8.701,05), haverá saldo residual nos autos para a quitação do contrato de financiamento imobiliário.

Dilig. Int."

Extraí-se da origem que o condomínio ajuizou ação de execução contra a agravante, em 1º/4/2022, para dela receber a quantia de R\$ 1.199,83, referente a taxas condominiais. Na petição inicial o exequente indicou como endereço da executada o da Rua Mário dos Reis Pereira, nº 3-89, bloco 26, apto. 32, Parque Residencial Arvoredo, Bauru - SP, onde ela reside.

A executada, citada no dia 18/4/2022 na pessoa de Renato Gonçalves (fls. 94), não se defendeu.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O exequente, não localizando numerário em instituição bancária em nome da executada, pediu a penhora sobre os direitos que ela detém sobre o imóvel devedor das despesas condominiais, o que foi acolhido e ensejou intimação dela no mesmo endereço, desta vez com recebimento da carta por Pâmela Baltazar, em 5/10/2022 (fls. 147).

Mais uma intimação foi feita à executada no endereço mencionado, relativamente ao leilão do imóvel marcado para os dias 18/4/2023 e 12/5/2023, recebida novamente por Pâmela Baltazar (fls. 231).

Os leilões foram negativos e o exequente, então, pediu designação de novas datas, tendo a executada sido intimada em 5/7/2023, na pessoa de Cleunice Santos, em 6/7/2023 (fls. 309). Nova intimação foi feita a ela, no mesmo endereço, em 8/8/2023, na pessoa de Pâmela Baltazar (fls. 313), e mais uma em 20/12/2023, na pessoa de Cleunice Santos (fls. 361).

Em 17/5/2024, a executada ingressou nos autos informando que nunca recebeu citação, nem em 2022 e nem em 2023, e que a única informação que consta no livro do condomínio, referente a entrega de correspondência com aviso de recebimento, é datada de 3/4/2024, conforme cópia que ela acostou aos autos (fls. 429/430).

As alegações da agravante não podem ser acolhidas.

É que o entendimento pacífico deste Tribunal de Justiça – mesmo quando ainda não havia a previsão legal do art. 248, § 4º, do CPC – era no sentido de que basta que a correspondência seja entregue no endereço do destinatário, pouco importando quem tenha recebido a citação ou intimação. A presunção, só elidida por prova produzida pelo interessado, é a de que o porteiro do condomínio fez a entrega para o destinatário.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS - NULIDADE DA CITAÇÃO – INOCORRÊNCIA – Cartas entregues no endereço da própria unidade devedora – Avisos de recebimento entregues na portaria do condomínio edilício, em local com controle de acesso – Regularidade do recebimento por terceiro – Não demonstrada, ademais, qualquer falha no encaminhamento interno da correspondência pelo preposto - RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento nº 2179047-02.2020.8.26.0000; Rel. Luis Fernando Nishi; Câmara de Direito Privado; J. 9/9/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Locação. Insurgência contra a r. decisão que não considerou válida a citação postal do fiador, cujo aviso de recebimento foi assinado por terceiro, porteiro do condomínio edilício. Endereço que consta no contrato celebrado entre as partes. Suficiente a subscrição do funcionário encarregado pela correspondência, nos moldes do art. 248, § 4º, do CPC. Compete ao interessado afastar a presunção de validade e eficácia do ato de citação. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento nº 2126793-81.2022.8.26.0000; Relª Carmen Lucia da Silva; 25ª Câmara de Direito Privado; J. 30/7/2022)

Cumprimento de sentença – Citação na fase de conhecimento – Validade - Aplicação do artigo 248, § 4º, do CPC – Condomínio - Carta recebida por funcionário que integra o quadro de funcionários da agravante - Decisão mantida - Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento nº 2202915-67.2024.8.26.0000; Rel. Augusto Rezende; 1ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Câmara de Direito Privado; J. 30/9/2024)

A executada noticia acordo feito em 16/8/2023, para pagamento dos valores condominiais em atraso, informando que a dívida, na época, era de R\$ 2.090,94, a qual seria paga da seguinte forma: R\$ 627,28 no ato e o restante em parcelas de R\$ 146,66.

O acordo que ela menciona é o Instrumento Particular de Confissão de Dívida de fls. 431/432, datado de 16/8/2023, relativo aos débitos condominiais de março a julho de 2023 (“Acordo 002 – parcelas 4/15 a 8/15”), ou seja, posteriores àqueles que a petição inicial mencionava, já que a ação fora ajuizada em abril de 2022.

Além disso, a executada não comprovou ter pagado esse valor, só juntando aos autos o comprovante de pagamento de fls. 433/434, no valor de R\$ 335,17, que indica “acordo 002 – parcela 3/15 com juros e multa”, isto é, parcela nem sequer abrangida pelo instrumento de fls. 431/432.

Assim, a decisão fica mantida e não há razão para a condenação do exequente em litigância de má-fé.

Por tais razões, meu voto nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador