



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1063690-90.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante LEANDRO ROBERTO MOTA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADAS DA CALIFÓRNIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1063690-90.2023.8.26.0224

Comarca: Guarulhos - 7ª Vara Cível

Apelante: Leandro Roberto Mota

Apelado: Condomínio Edifício Moradas da Califórnia

Juiz: Domicio Whately Pacheco e Silva

Voto nº 36.766

APELAÇÃO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Nulidade da citação pelo correio. Executado que não firmou o recibo de entrega da carta, enviada para endereço diverso de onde poderia ser encontrado. Artigos 243, 248, § 1º, e 280, todos do CPC. Sentença reformada. Recurso provido, com determinação.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 55, que, pela satisfação da obrigação, julgou extinta a execução de título extrajudicial ajuizada por Condomínio Edifício Moradas da Califórnia em face de Leandro Roberto Mota, nos termos do art. 924, inciso II, CPC.

Inconformado, apela o executado (fls. 91/102). Argui, em suma, (i) a nulidade da citação postal pois recebida por terceiros em endereço onde não mais reside; (ii) ilegitimidade passiva uma vez que vendeu o imóvel gerador das despesas condominiais em execução a terceiro.

Recurso tempestivo (fls. 61), preparado (fls. 106/107, complementado às fls. 123/124) e respondido (fls. 109/111).

É o relatório.

O executado não pagou a dívida, não se opôs à execução, nem requereu o parcelamento na forma do art. 916 do CPC. E uma vez que não impugnou a indisponibilidade de seus ativos financeiros que alcançou o valor total da dívida, o MM. Juízo “a quo” a converteu em penhora, deu por satisfeita a obrigação e extinguiu a execução.

Em suas razões, o executado impugnou o ato citatório.

E com razão, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau.

De fato, se observa da matrícula do imóvel que o executado ainda figura como proprietário do imóvel gerador das despesas condominiais em execução (fls. 12/13). Daí o envio da carta de citação no respectivo endereço que fora recebida por terceiro, funcionário de condomínio edilício (fls. 21). Realizado o bloqueio de seus ativos financeiros (fls. 41/43), nova carta (agora de intimação) fora remetida ao mesmo endereço e recebida pelo mesmo funcionário (fls. 53).

O MM. Juízo “a quo” reputou válidos os atos citatório e intimatório, mas o executado apelante logrou comprovar que ao tempo da realização da diligência (28 de dezembro de 2023) residia em endereço

diverso daquele onde recebida a carta (condomínio edilício), conforme o respectivo comprovante juntado às fls. 59. Nesse aspecto, porque teria vendido o imóvel a terceira em 15 de fevereiro de 2011 (Osmaisa Alves Paes de Almeida, fls. 77/82) e o executado afirmou que o condomínio estava ciente do negócio – tanto que emitiu a planilha de cálculo em nome da suposta adquirente e não do executado (fls. 09, 35), o que não foi especificamente impugnado nas contrarrazões do exequente (fls. 109/111).

Nesse cenário, a par da discussão afeta à responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais em atraso, e que envolve a aventada ilegitimidade passiva do apelante decorrente da suposta alienação do imóvel em questão (matérias que serão devolvidas ao Primeiro Grau, sob pena de supressão de instância), certo é que o condomínio-apelado, embora ciente de que o apelante já não mais residia naquele local, lá requereu sua citação. De tal sorte, inaplicável ao caso a regra insculpida pelo artigo 248, § 4º, do CPC, que pressupõe o direcionamento da carta citatória ao efetivo endereço da parte executada.

Dessarte, se o executado não firmou o recibo de entrega da carta, enviada para endereço diverso de onde poderia ser encontrado (artigos 243, 248, § 1º), dada a nulidade do ato (art. 280), de rigor a reforma da r. sentença de Primeiro Grau, determinando-se o regular prosseguimento da execução.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – DÉBITOS CONDOMINIAIS – Nulidade da citação que deve ser reconhecida – **Requerido que comprovou que ao tempo da citação não residia no endereço que constou na carta – Ainda que feita nos termos do art. 248, § 4º do CPC, a citação deve ser direcionada ao efetivo endereço do devedor – Ausência de citação válida – Anulação dos atos processuais praticados – Retorno à Vara de Origem – Respeito ao contraditório e à ampla defesa – Recurso provido”.*** (TJSP; *Apelação Cível* 1015170-20.2022.8.26.0100; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 09/05/2023) (g.n.).

Por essas razões, sendo inválida a citação, do que decorre a anulação da r. sentença para restituir ao apelante o prazo para o pagamento da dívida, ou, se o caso, à oposição de embargos, ou ao parcelamento supra aludido, e determinar o regular prosseguimento da demanda em seus ulteriores termos.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, **com determinação**, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora