



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420573

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069836-55.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SILVIO LOPES, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVA VIDA VILA MARIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: São Paulo – Foro Regional I – Santana – 5ª. Vara Cível

Agte: Silvio Lopes

Agdo: Condomínio Edifício Viva Vida Vila Maria

Juiz: Rodrigo de Azevedo Costa

29ª. Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.320

***EMENTA:** Agravo de Instrumento. Incidente de cumprimento de sentença. Decisão agravada que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença, afastando arguição de nulidade de citação na ação de conhecimento. Irresignação do executado. Descabimento. Não há que se falar em nulidade de citação na espécie. Com efeito, os elementos de prova constantes dos autos indicam que a carta citatória foi encaminhada a endereço indicado pelo exequente. Outrossim, o AR juntado aos autos retornou devidamente assinado, dele constando assinatura e o RG da pessoa responsável pela recepção da correspondência. Destarte, uma vez encaminhada a carta citatória a endereço relativo a condomínio e havendo a identificação do recebedor, ausente qualquer recusa no seu recebimento, de rigor que se presuma convalidado o ato citatório. Inteligência do art. 248, § 4º., do NCPC. Outrossim, o próprio agravante afirmou que o imóvel é ocupado por seu filho, ainda que esporadicamente, o que permite a conclusão de que a rigor, correspondências dirigidas ao agravante para aquele endereço, a ele são entregues. Como se não bastasse, tampouco pode deixar de ser considerado que quando da realização da perícia, o ato foi acompanhado pelo agravante, o que atesta o seu conhecimento acerca da existência da ação de origem. Citação levada a efeito nos autos da ação de conhecimento, regular. Recurso improvido.*

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Silvio Lopes, contra r. decisão proferida nos autos do incidente de cumprimento de sentença que lhe move o

Condomínio Edifício Vida Viva Vila Maria, que rejeitou arguição de nulidade de citação.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

“Vistos.

A impugnações de fls. 196/200, 245/247 e 248/251, não merecem ser acolhidas.

O documento de fls. 23 dá conta de ter sido o executado devidamente intimado a efetuar o pagamento do débito aqui discutido e o documento de fls. 117 dá conta de ter sido o executado intimado quanto à penhora dos direitos de seu imóvel, nos termos do artigo 248, § 4º do Código de Processo Civil. Assim, validas as intimações, não há que se falar em nulidade.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CITAÇÃO RECEBIDA POR TERCEIRO SEM QUALQUER RESSALVA. VALIDADE. INCIDÊNCIA DO ART. 248, § 4º DO CPC. AUSÊNCIA DE NULIDADE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravo de instrumento improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2362256-32.2024.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE INTIMAÇÃO DA PENHORA E AVALIAÇÃO – CORRESPONDÊNCIA RECEBIDA EM CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COM PORTARIA PRÓPRIA – VALIDADE – AVALIAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA – VALIDADE - Considerando que o endereço para o qual foi remetida a carta e o mandado estavam corretos, e houve regular recebimento por parte de quem se encontrava no local, é de ser aplicada a regra insculpida no art. 248, §4º do CPC - a lei processual civil autoriza a presunção de validade de citação quando o mandado de citação é entregue, nos condomínios edilícios com controle de acesso, a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; - A avaliação de bens realizada no bojo de execuções judiciais é feita, em regra, pelo oficial de justiça (CPC, art. 870); o imóvel penhorado, a bem da verdade, é um apartamento ordinário que, até onde se sabe, não possui nenhuma peculiaridade capaz de obstar a avaliação pelo oficial de justiça. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2204025-04.2024.8.26.0000; Relator(a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024).

No mais, reputo assinado o auto de arrematação por este Juízo com a assinatura digital desta decisão.

Aguarde-se por 10 (dez) dias eventual alegação de irregularidade fundada no § 1º do artigo 903 do Código de Processo Civil (artigo 903, §2º, do referido Códex). Certificado o decurso do prazo, expeça-se mandado de imissão na posse e carta de arrematação, caso necessário, após o recolhimento pelo arrematante da diligência do oficial de justiça, do comprovante de recolhimento de emolumentos atinentes ao I.T.B.I (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis de competência do município), pagamento em favor do Fundo Especial de Despesa do

Tribunal -FEDTJ e do recolhimento da taxa de impressão de peças dos autos que atendam às exigências legais (artigo 901, §3º, Código de Processo Civil) com a indicação de folhas.

Intimem-se.” (A propósito, veja-se fls. 300/301).

Pugnou o agravante, de início, pela concessão dos benefícios da Justiça Gratuita para processamento deste recurso, posto que o pleito para concessão da benesse foi deduzido perante o I. Juízo de Primeiro Grau e ainda não apreciado.

No mais, alega que a citação levada a efeito nos autos da ação de conhecimento é nula, visto que o Aviso de Recebimento da carta citatória foi recebido pela portaria do condomínio em que se localiza o imóvel gerador do débito condominial, local em que afirma nunca ter residido.

De fato, desde 2015, reside na rua José Gonçalves Gomide, 462, apto, 61 – Vila Guilherme – São Paulo.

Em verdade, seu filho, Silvio Alexandre Lopes é quem reside no imóvel, mas não em caráter permanente, conforme declarações firmadas por moradores do edifício, acostadas aos autos.

Por conta da citação nula, foi declarado revel, o que permitiu o seguimento irregular do processo, com prolação de sentença e ajuizamento da fase de cumprimento, com a penhora do imóvel, avaliação e designação de leilão, tudo sem o seu conhecimento, o que impossibilitou a apresentação de defesa ou proposta de acordo.

Em nova tentativa de intimação pessoal como se vê a fls. 117 dos autos de origem, o AR foi novamente recebido pela portaria do prédio.

Face ao disposto nos arts. 238, 239 e 247, do CPC, a citação válida é condição essencial para a constituição e desenvolvimento regular do processo e sua ausência ou irregularidade é causa de nulidade absoluta dos atos processuais, conforme doutrina e jurisprudência que entende aplicáveis à hipótese.

Pugnou, pois, pela concessão de efeito suspensivo ao recurso, com a suspensão de todos os atos processuais, até julgamento final deste agravo.

Protestou, ainda, caso tenham sido realizados atos que alteraram a posse ou a propriedade do imóvel objeto daquela ação, seja determina da devolução ao estado anterior, a fim de que lhe seja garantida a integridade de seus direitos.

Ao final, protestou pelo provimento deste recurso, com a reforma da r. decisão agravada, para que seja reconhecida a nulidade da citação levada a efeito nos autos de origem e, conseqüentemente, de todos os atos processuais subsequentes.

Recurso tempestivo e desacompanhado de preparo, ante o pedido de concessão da benesse deduzido na origem e ainda não apreciado.

É o relatório.

Dispensar a intimação da parte contrária para contraminuta, posto que a r. decisão agravada será mantida.

Destarte, não há que se cogitar de prejuízo.

Considerando que o agravante deduziu pedido de concessão dos benefícios da Justiça Gratuita a fls. 196/200, pleito que ainda não foi analisado pelo I. Juízo de Primeiro Grau, defiro a ele a benesse, única e exclusivamente para o processamento deste recurso.

Anote-se.

No mais, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, cumpre-nos observar que a ação de conhecimento na qual proferida a r. sentença, ora em fase de cumprimento, cuida de cobrança, ajuizada pelo Condomínio Edifício Vida Viva Vila Maria, contra o ora agravante.

Na ocasião, o ora agravado, informou como sendo o endereço do agravante, Rua do Imperador, 1577, apartamento 161 – São Paulo - Capital.

Emendada a inicial (fls. 41/44 – autos da ação de conhecimento), o Juízo a quo determinou a fls. 66, daquele feito, a citação do ora agravante.

A carta citatória expedida para o endereço indicado na inicial e o AR foi devolvido cumprido, assinado por pessoa chamada “Débora (...) Rodrigues”, com indicação de número de documento (fls. 69 – autos de origem).

Face à ausência de contestação, o feito foi julgado à revelia do réu, sobrevivendo sentença de procedência. (fls. 7/73 – ação de conhecimento).

Transitada em julgado a r. decisão, teve início, o incidente de cumprimento de sentença, com a determinação pelo Juízo a quo da intimação do executado, para pagamento do débito, nos termos do art. 523, do CPC por carta.

A correspondência foi encaminhada para o mesmo endereço indicado na ação de conhecimento.

E, como se vê a fls. 23 dos autos de origem, o AR foi recebido por pessoa chamada Ivanete Teixeira.

Decorrido o prazo legal sem que houvesse o pagamento, foi determinada a tentativa de bloqueio de ativos financeiros em nome do executado (fls. 31), o que resultou infrutífero (fls. 33/35 da origem).

Requerida a penhora do imóvel sobre o qual incide a dívida condominial (fls. 40), o pleito foi deferido (fls. 106/107).

Expedida carta para intimação do executado acerca da penhora, o AR de fls. 117 foi devolvido, assinado por “*Armando (...)*”.

Determinada a avaliação, o laudo conclusivo encontra-se a fls. 142/161.

Não pode deixar de ser observado que a perícia, realizada em 24 de outubro de 2023, foi acompanhada pelo proprietário Silvio, como informado pela expert nomeada a fls. 144.

Confira-se: “*A vistoria do imóvel foi realizada no dia 24 de outubro de 2023, terça-feira, às 13h30 com acompanhamento do proprietário Silvio e o conhecimento e aprovação da ocorrência da vistoria do Edifício Viva Vida Vila Maria*” (sic)

Homologado o laudo, foi determinada a realização dos leilões (fls. 173/174).

A fls. 196/200, o executado manifestou-se nos autos, pugnando pelo reconhecimento da nulidade da citação levada a efeito nos autos da ação de conhecimento.

A fls. 300/301, foi proferida a r. decisão agravada, o que ensejou a interposição deste recurso.

Pois bem.

Com máxima venia, o inconformismo não prospera.

Realmente, não há que se falar em nulidade de citação nos autos da ação de cobrança, em que proferida a r. decisão, ora em execução.

Com efeito, a análise dos autos da ação de conhecimento, dá conta de que a carta de citação foi encaminhada à Rua do Imperador, 1577 – Ap. 161 - Vila Paiva – São Paulo - SP, como se vê a fl. 69 daquele feito.

Outrossim, a carta citatória foi recebida em tal endereço, tendo sido o AR firmado, na data de 20/08/2021, com identificação do nome e RG do signatário (fl. 69, autos da ação de conhecimento).

Dispõe o artigo 248, §4º, NCPC:

“§ 4º 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”.

Essa é justamente a hipótese dos autos.

Realmente, uma vez encaminhada a carta citatória para o endereço indicado pelo credor, localizado em condomínio e havendo a identificação do recebedor, ausente qualquer recusa no recebimento, de rigor que se presuma convalidado ato citatório.

Nesse sentido, iterativa jurisprudência:

“Agravamento de instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Alegação de nulidade de citação. Carta de citação encaminhada a condomínio edilício e recebida sem ressalvas. Citação válida, nos termos do art. 248, § 4º do Código de Processo Civil. Recurso desprovido” (TJSP; Agravamento de Instrumento 2288281-11.2023.8.26.0000; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2024; Data de Registro: 19/02/2024).

“Cumprimento de sentença. Ação de obrigação de fazer com pedido indenizatório cumulado. Compra e venda de veículo automotor. Nulidade de citação na fase de conhecimento não verificada. Carta entregue no endereço da ré, mas por ela não pessoalmente recebida. Correspondência que, contudo, foi recebida sem ressalva, o que tornava irrelevante a circunstância de não ter havido entrega pessoal. Intimação por carta para voluntário pagamento, enviada ao mesmo endereço, mas a ela não entregue em razão de mudança de domicílio não informada nos autos ou ao credor. Desnecessidade da intimação pessoal nesse caso. Inteligência do artigo 513, §3º, do CPC. Precedentes da Corte. Recurso improvido” (TJSP; Agravamento de Instrumento 2307747-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023).

Não pode deixar de ser observado, que o agravante não trouxe aos autos, nenhum documento que comprove que os signatários das declarações de fls. 215/220 efetivamente residam no condomínio exequente.

E, ainda que assim não fosse, aludidas declarações não obstante atestem que Silvio nunca residiu no local, não são suficientes para demonstrar que o agravante não tenha recebido as correspondências encaminhadas para aquele endereço.

Realmente, na medida em que o próprio agravante afirma que naquele imóvel, reside seu filho, ainda que de maneira eventual, o que implica na conclusão que eventuais correspondências encaminhadas para aquele endereço chegariam às suas mãos.

Com efeito, tal conclusão está embasada no dispositivo contido no art.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

375, do CPC.

Tampouco pode deixar de ser considerado que quando da realização da perícia, o ato foi acompanhado pelo agravante (fls. 144 da origem), o que afasta a alegada falta de conhecimento do feito.

Portanto, a rejeição da arguição de nulidade de citação, era mesmo de rigor.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator