



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000424690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095766-75.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JORGE CHAMMAS NETO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VX DE NOVOEMBRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2095766-75.2025.8.26.0000

Comarca : São Paulo – Foro Central – 33ª Vara Cível

Juiz (a) : Douglas Iecco Ravacci

Agravante : JORGE CHAMAS NETO (devedor)

Agravado : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XV DE NOVEMBRO (credor)

Interessados: VIOLETA CURY CHAMMAS e OUTROS

Voto nº 45.291

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO REJEITADA. REGULARIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL. AVALIAÇÃO HOMOLOGADA. INEXISTÊNCIA DE EXCESSO DE PENHORA. CÁLCULO DOS ENCARGOS MANTIDO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença proposta por devedor em ação promovida por Condomínio, na qual se alega nulidade da citação por edital, inépcia da petição inicial por ausência de individualização das frações ideais, necessidade de reavaliação do bem penhorado, excesso de penhora e erro no cálculo da dívida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se a validade da citação editalícia, a regularidade formal da execução e a possibilidade de reavaliação da penhora, bem como a legitimidade dos encargos contratuais aplicados ao débito condominial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A citação por edital foi precedida de tentativas frustradas por via postal e por oficial de justiça, legitimando sua adoção conforme art. 256, § 3º, do Código de Processo Civil (CPC).

4. A petição inicial atendeu aos requisitos legais, sendo desnecessária a indicação de todos os coproprietários na cobrança condominial, por se tratar de obrigação propter rem.

5. A avaliação judicial do imóvel foi regularmente realizada e homologada, inexistindo impugnação tempestiva nos autos; incide, portanto, a preclusão.

6. Não restou demonstrado o alegado excesso de penhora, tampouco foram apresentados elementos concretos nesse sentido.

7. Os encargos cobrados, incluindo juros e multa, são compatíveis com a natureza da dívida condominial, incidindo desde o vencimento de cada parcela inadimplida, nos termos do art. 397 do Código Civil (CC).

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso de agravo de instrumento desprovido.

Teses de julgamento: “É válida a citação por edital quando esgotadas as tentativas convencionais e regular a cobrança de cotas condominiais em face de um dos coproprietários; incabível a rediscussão de avaliação homologada sem prova de vício e de excesso de penhora não demonstrado.”

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **JORGE CHAMAS NETO**, contra a decisão proferida às fls. 1.108/1.110, nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, que lhe move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XV DE NOVEMBRO**, pela qual rejeitou as alegações do executado, mantendo integralmente a execução nos moldes em que está sendo conduzida.

Sustenta o agravante, em síntese, que a citação por edital é nula, pois reside há mais de cinquenta anos nos mesmos endereços residencial e comercial, sendo, portanto, plenamente localizável. Alega violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, pois não teve a oportunidade de apresentar defesa adequada. Argumenta que não houve esgotamento das diligências para sua citação pessoal, como exigido pelo art. 256, § 3º, do CPC. Impugna também a regularidade da petição inicial, afirmando que ela é inepta por não discriminar os coproprietários do imóvel e suas respectivas frações ideais, tampouco individualizar os valores cobrados de cada condômino. Ainda, contesta a validade da execução com base na ausência de documentos essenciais à constituição do título executivo, como boletos e demonstrativos detalhados das contribuições condominiais. Argumenta que os valores cobrados não são certos, líquidos e exigíveis, e que os encargos de mora, multa e correção monetária foram aplicados de forma indevida e desproporcional, inclusive sobre rateios extraordinários. O agravante também contesta a avaliação dos imóveis penhorados, alegando que o laudo pericial homologado refere-se apenas a um dos três conjuntos imobiliários, sendo os demais ignorados. Sustenta que os valores atribuídos estão defasados e não refletem os preços de mercado atuais. Além disso, aponta excesso de penhora e requer nova avaliação. Ao final, requer a concessão de efeito suspensivo ao agravo e o

provimento do recurso para reconhecer a nulidade da citação por edital, extinguir o processo por inépcia e invalidade do título executivo, determinar nova avaliação dos imóveis e afastar os encargos cobrados indevidamente, inclusive por excesso de execução (fls. 01/34).

O pleiteado efeito suspensivo não foi concedido (fls. 38/40).

É o relatório.

Preliminarmente, possível o julgamento colegiado na modalidade virtual.

A matéria tratada neste recurso não enseja direito à sustentação oral, por falta de previsão no art. 937 do CPC e art. 146 e seguintes do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (RITJSP), sem prejuízo do oferecimento de memoriais a qualquer momento até a conclusão do julgamento. Agravo de instrumento interposto contra decisão que não versa sobre tutela provisória (por ausência de contemplação permissiva), liquidação de sentença, cumprimento de sentença, processo de execução e no de inventário (art. 1.015 do CPC) não a permitem.

E também o Colendo Superior Tribunal de Justiça sufragou entendimento de inexistência de nulidade do julgamento colegiado realizado pela modalidade virtual, mesmo com oposição tempestiva da parte, se não houver comprovação de prejuízo efetivo (REsp 1.995.565-SP, Terceira Turma, Relª Minª NANCY ANDRIGHI, v.u., j. em 22/11/2022, em site www.stj.jus.br). Prevalece a aplicação do princípio da instrumentalidade das formas e não ofensa ao da colegialidade.

Lembrando o mesmo posicionamento do Excelso Supremo Tribunal Federal (STF), consta no voto da relatora, aplicável ao caso:

“... 19. Em primeiro lugar, conforme a pacífica jurisprudência desta Corte, “não há que se falar em nulidade do julgamento virtual porque ele está em consonância com os princípios da colegialidade, da adequada duração do processo e do devido processo legal” (AgRg no AgRg no RE nos EDcl na APn 327/RR, Corte Especial, DJe 30/6/2020). Na mesma linha: EDcl nos EDcl no CC 144.088/SP, Segunda Seção, DJe 16/9/2021.

20. No mesmo sentido, é a jurisprudência do STF: ADI 4580 ED, Tribunal Pleno, DJe 19/2/2020; ARE 913264 RG-ED, Tribunal Pleno, DJe 25/10/2016; ARE 859251 ED, Tribunal Pleno, DJe 9/11/2015.

21. Registra-se que, por ausência de previsão legal, a mera oposição da parte ao julgamento virtual não tem o condão de determinar a ocorrência do julgamento em sessão presencial ou telepresencial.

22. Em sua redação originária, o art. 945, §§ 2º e 3º, do CPC/2015 previa o direito de as partes apresentarem discordância do julgamento por meio eletrônico, sem necessidade de motivação, “sendo apta a determinar o julgamento em sessão presencial”.

Ocorre que esses dispositivos foram revogados pela Lei nº 13.256/2016, ficando consignado no parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania no respectivo Projeto de Lei (PL nº 2.384/2015), que a revogação ocorreu porque autorizava as partes, sem motivação, “solicitar julgamento presencial, mesmo quando não houver previsão de sustentação oral, o que pode ampliar sobremaneira o número de petições a serem analisadas pelos tribunais superiores, inviabilizando a Corte e o funcionamento do plenário virtual” (Câmara dos Deputados. Parecer às Emendas de Plenário. Disponível em: <[https://www.camara.leg.br/proposicoes Web/propmostrarintegra;jsessionid=node0bkyntzvglm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codteor=1402334&filename=Tra mitacao-PL+2384/2015](https://www.camara.leg.br/proposicoes-web/propmostrarintegra;jsessionid=node0bkyntzvglm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codteor=1402334&filename=Tra%20mitacao-PL+2384/2015)>. Acesso em: 4/11/2022).

24. Desse modo, como não há, no ordenamento jurídico vigente, o direito de exigir que o julgamento ocorra por meio de sessão presencial, o fato de o julgamento ter sido realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, não é, por si só, causa de nulidade.

25. Destaca-se que, segundo a jurisprudência desta Corte, a decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (pas de nullité sans grief), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas. Nesse sentido: AgRg nos EDcl nos EREsp

1.449.212/RN, Corte Especial, DJe 16/12/2015; e AgInt nos EREsp 1.727.899/DF, Segunda Seção, DJe 24/8/2020.

26. Sobre o tema em exame, há decisões desta Corte no sentido de que “não há que se falar em nulidade do acórdão recorrido, pelo tão só fato de a recorrente ter manifestado oposição ao julgamento virtual da causa, e mesmo assim o feito ter ido a plenário virtual na origem. Isso, porque, conforme destacou o Tribunal local, o julgamento virtual não ensejou prejuízo algum à recorrente, haja vista a ausência de previsão para a realização de sustentação oral” (AgInt no REsp 1.881.804/SP, 4ª Turma, DJe 6/4/2021).

27. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1.826.593/SP, 4ª Turma, DJe 6/5/2022; AgInt no AREsp 1.527.339/MG, 3ª Turma, DJe 11/5/2020; AgInt no AREsp 1.753.422/SP, 2ª Turma, DJe 23/3/2022.

28.- Com efeito, a realização do julgamento por meio virtual, mesmo com a oposição pela parte, não acarreta, em regra, prejuízo nas hipóteses em que não há previsão legal ou regimental de sustentação oral, sendo imprescindível, para a decretação de eventual nulidade, a comprovação de efetivo prejuízo na situação concreta.

29.- Além disso, mesmo quando há o direito de sustentação oral, se o seu exercício for garantido e viabilizado na modalidade de julgamento virtual, não haverá qualquer prejuízo ou nulidade, ainda que a parte se oponha a essa forma de julgamento, porquanto o direito de sustentar oralmente as suas razões não significa o de, necessariamente, o fazer de forma presencial.”

Em prosseguimento, trata-se de impugnação apresentada por **JORGE CHAMMAS NETO** no âmbito do cumprimento de sentença promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XV DE NOVEMBRO**, na qual se suscita, em síntese, (i) nulidade da citação por edital; (ii) inépcia da petição inicial por ausência de discriminação dos coproprietários e suas respectivas frações ideais; (iii) necessidade de reavaliação do imóvel penhorado; (iv) excesso de penhora; (v) incorreções no cálculo da dívida, especialmente quanto a multa e juros; e, por fim, (vi) requer sanção à parte exequente por litigância de má-fé.

Inicialmente, quanto à alegação de nulidade da citação por edital, não assiste razão ao impugnante. Consta dos autos

que foram realizadas tentativas reiteradas de citação por meios convencionais, tanto via postal quanto por oficial de justiça, sem êxito, circunstância que autorizou o uso da citação por edital, nos termos do art. 256, § 3º, do CPC. A alegação de que o executado sempre residiu no mesmo local não se sobrepõe à constatação objetiva do esgotamento das diligências realizadas.

No que tange à alegada inépcia da petição inicial por ausência de indicação precisa das frações ideais e dos coproprietários, igualmente não merece acolhimento. Conforme entendimento consolidado, o Condomínio pode promover a cobrança das cotas condominiais em face de qualquer dos coproprietários, sendo desnecessária a formação de litisconsórcio passivo com os demais. Ademais, trata-se de questão já superada pela preclusão temporal, uma vez que o processo transcorreu regularmente pela fase de conhecimento e ingressou na execução definitiva, conforme preceitua o art. 507 do CPC.

Quanto à pretensão de nova avaliação do bem penhorado, a insurgência igualmente não prospera. O imóvel foi objeto de avaliação judicial por perito e o laudo respectivo homologado sem que houvesse impugnação no prazo legal de 15 dias previsto no art. 477, § 1º, do CPC. Ausente qualquer elemento novo que justifique a rediscussão da matéria, incide a preclusão temporal.

A alegação de excesso de penhora carece de suporte fático e jurídico. A constrição recaiu sobre bem suficiente à satisfação do crédito, observando-se os princípios da proporcionalidade e da menor onerosidade possível. O executado, por sua vez, não apresentou qualquer demonstração concreta do alegado excesso, limitando-se a argumentação genérica, razão pela qual não há falar em

desproporcionalidade da medida.

No tocante à impugnação dos juros e multa, a pretensão igualmente não merece acolhimento. Em se tratando de débitos condominiais, a incidência dos juros moratórios se dá desde o vencimento de cada parcela inadimplida, conforme art. 397 do CC. O entendimento invocado pelo executado, de que os juros seriam devidos apenas a partir da citação, aplica-se às hipóteses em que há inadimplemento de obrigação ilíquida ou sem vencimento pré-determinado, o que não se confunde com o presente caso. Ademais, a planilha apresentada pelo exequente não foi impugnada de forma tempestiva e adequada.

Em suma: o reclamo recursal não conseguiu comprometer o convencimento externado na respeitável decisão agravada sobre a matéria controversa, motivo pelo qual deve ser prestigiada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento** ao recurso.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator