



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420460

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108177-53.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANTONIO CARLOS LOPES, é agravado CONDOMÍNIO URBAN BARRA FUNDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 43924.

Agravo de instrumento nº 2108177-53.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Antonio Carlos Lopes.

Agravado: Condomínio Urban Barra Funda.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Carta de citação enviada ao endereço do imóvel gerador dos débitos, recebida sem ressalvas. Executado que, após o bloqueio de ativos financeiros, alegou não residir nesse local. Nulidade da execução por falta de citação. Inocorrência. Comparecimento espontâneo do executado que supre a falta de citação.

Prazo para oposição de embargos à execução que se inicia do comparecimento, nos termos do art. 239, §1º, do CPC. Inexistência de violação ao contraditório e ao devido processo legal. Precedentes.

Impossibilidade de devolução de prazo para a prática de atos processuais, os quais deveriam ter sido realizados a partir do comparecimento. Bloqueio de ativos financeiros. Ausência de irregularidade. Precedentes.

Alegado não recebimento das chaves da unidade imobiliária que não foi minimamente demonstrado. Ausência de verossimilhança, considerando os documentos juntados aos autos pelo condomínio exequente. Propriedade do imóvel gerador dos débitos incontroversa. Obrigação de natureza “propter rem”. Legitimidade passiva configurada. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão de fls. 197/199 dos autos de origem que, em execução de título extrajudicial, rejeitou as alegações do agravante de nulidade da citação e ilegitimidade passiva.

Sustenta o agravante, em síntese, que não foi validamente citado, uma vez que ele não reside no condomínio para o qual foi enviada e recebida a carta; que o comparecimento espontâneo supre a falta ou a nulidade da citação apenas quando o réu demonstrar ciência inequívoca da ação, o que não ocorreu no presente caso; que compareceu nos autos em um contexto em que ele não tinha o prévio conhecimento de todos os atos praticados na ação, além de não ter tido a oportunidade de apresentar sua defesa; que a existência da execução só foi descoberta quando sofreu bloqueio de ativos financeiros em sua conta bancária; que a nulidade da citação é matéria de ordem pública e, portanto, pode ser alegada a qualquer tempo e grau de jurisdição; que, porque não foi regularmente citado, houve a violação do seu direito de defesa e ao devido processo legal; que não exerce a posse do imóvel gerador dos débitos condominiais e, assim, é parte ilegítima para responder por esses débitos; e que deve ser devolvido o prazo para apresentação dos embargos à execução. Requer, ainda, os benefícios da gratuidade da justiça.

Foi indeferido o pedido liminar (fls. 62).

É como relato.

Desnecessária a intimação da parte contrária para oferecer resposta, ante a ausência de prejuízo.

Inicialmente, defere-se a gratuidade da justiça **exclusivamente** para fins de processamento deste recurso, nos termos do artigo 98, §5º, do Código de Processo Civil, porque a alegação de insuficiência financeira deduzida pela pessoa natural se presume verdadeira. Frise-se, porém, que a extensão do benefício para os demais atos do processo fica condicionada à apreciação pelo Juízo da causa, mediante prévio requerimento da parte, sob pena de supressão de instância.

O recurso não merece provimento.

Trata-se, na origem, de execução de título extrajudicial promovida pelo agravado em face do agravante, visando ao recebimento das contribuições condominiais vencidas e não pagas, no importe total de R\$6.321,95, em relação ao imóvel de propriedade do agravante (processo nº 1086195-25.2024.8.26.0100).

Determinada a citação da agravante (fls. 46/47 dos autos de origem), a carta foi recebida sem ressalvas em condomínio edifício localizado à Rua Doutor Bento Teobaldo Ferraz, 330, Torre 1 (fls. 55).

O decurso do prazo legal sem pagamento do débito ou apresentação de embargos à execução foi certificado às fls. 56 dos autos de origem, e, assim, o agravado pediu a penhora de ativos financeiros disponíveis nas contas bancárias do agravante, via Sisbajud (fls. 60). A diligência foi autorizada pelo Juízo *a quo* (fls. 68/69) e cumprida com resultado positivo para o bloqueio de R\$246,24 (fls. 70/72).

O agravante, então, compareceu aos autos para impugnar a penhora realizada, bem como para argumentar a nulidade da citação e a sua ilegitimidade passiva (fls. 78/86). Juntou documentos a fim de comprovar que reside na Rua Icaraima, nº 8, no bairro Jardim Vista Alegre (fls. 90/91), e não no endereço para o qual foi enviada a carta de citação.

Ao fundamento de que a agravante havia comparecido espontaneamente nos autos e de que não há prova de que a unidade autônoma não foi entregue na data prevista, a respeitável decisão agravada rejeitou a alegação de nulidade da execução por falta de citação e rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva, o que motivou a interposição deste agravo de instrumento.

Mas, em que pese o inconformismo manifestado, as razões do recurso não são suficientes para alterar a decisão agravada.

De fato, não há que se falar em nulidade da execução a partir da expedição do mandado de citação. Isso porque o comparecimento espontâneo do executado supre a falta ou a nulidade da citação, nos termos do artigo 239, §1º, do Código de Processo Civil.

De fato, o agravante interveio espontaneamente no processo às fls. 78/86 dos autos de origem, ocasião em que arguiu, entre outras matérias, a nulidade da execução por falta de citação e a sua ilegitimidade passiva.

Nesse momento, a falta de citação foi suprida. E, nos termos do artigo 239, §1º, do Código de Processo Civil, o prazo para apresentação de embargos à execução passou a fluir a partir da data de comparecimento, ou seja, a contar de **12/02/2025**, como bem anotado pelo Juízo *a quo*, nos seguintes termos:

No que tange a alegação de nulidade da citação, compulsando a documentação colacionada pelo executado, verifico que é suficiente para comprovar que reside na Rua Icaraíma ,nº 08, Jardim Vista Alegre, São Paulo/SP, CEP: 02877-010 (fls. 90, 91, 92/105 e 106/115) desde ao menos julho de 2022 até fevereiro de 2025.

Ademais, verifica-se que o supracitado endereço também constou no contrato de promessa de compra e venda de fls. 119/185.

Entretanto, o seu comparecimento espontâneo, ocorrido em 12/02/2025, é suficiente para suprir tal nulidade, e a partir dessa data começaria a fluir o prazo para oposição de embargos à execução, conforme dispõe o art. 239, §1º, do CPC.

*Posto isto, **REJEITO** a alegação de nulidade de citação, bem como de nulidade das constrições, reputando válida a citação a partir do*

comparecimento voluntário do executado. (fls. 198 dos autos de origem) (negrito no original, grifo não)

Ademais, é evidente que, ao peticionar nos autos, o patrono do autor teve acesso à sua integralidade, oportunidade em que tomou ciência de todos os atos praticados no processo. E, uma vez que o prazo para oposição de embargos começou a fluir a partir do seu comparecimento, tampouco há que se falar em prejuízo ao exercício de sua defesa, não se cogitando de devolução de prazo para a prática de atos processuais.

No mesmo sentido são os precedentes deste Egrégio Tribunal em casos semelhantes, inclusive desta relatoria:

*"APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – NULIDADE DE CITAÇÃO - COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO – I – Sentença de improcedência – Recurso do embargante – **II - Hipótese em que o embargante compareceu espontaneamente, após bloqueio de ativos financeiros via sistema Sisbajud, arguindo a nulidade de citação – Comparecimento espontâneo que supre a nulidade da citação** - Novo Código de Processo Civil que estabelece, ainda, que **referido comparecimento é o termo inicial do prazo de embargos à execução – Inteligência do art. 239, §1º, do NCPC** – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Impugnação à penhora e embargos à execução regularmente apresentados pelo embargante, os quais foram enfrentados - **Inexistência de violação ao contraditório e ampla defesa** – Embargos à execução improcedentes - Sentença mantida – III - Em razão do trabalho adicional realizado em grau de recurso, com base no art. 85, §11, do NCPC, majora-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor do débito atualizado*

— *Apelo improvido". (TJSP; Apelação Cível 1010522-29.2024.8.26.0002; Rel. Salles Vieira; 24ª Câmara de Direito Privado; j. 28/01/2025) (realce não original).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que rejeitou o pedido de suspensão do feito – Agravante que alega inexistência de citação válida, requerendo a nulidade dos atos praticados – Citação do Espólio recebida por pessoa que não possuía poderes para representa-lo, tornando-se, portanto, inválida (art. 75, VII, do CPC) – **Comparecimento espontâneo que supre a falta ou a nulidade da citação, não se cogitando de devolução de prazo para a prática de atos processuais, os quais deveriam ter sido realizados a partir do comparecimento** – Prejuízo não demonstrado (pas de nullité sans grief) – Citação relacionada à desconsideração da personalidade jurídica, prevista no artigo 135 do CPC, é da pessoa cujo patrimônio será atingido, sendo que, no caso dos autos, a empresa PHOENIX foi devidamente citada, de modo que a falta de citação do agravante não representa qualquer prejuízo ao direito de defesa – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2367877-10.2024.8.26.0000; Rel. Fábio Podestá; 21ª Câmara de Direito Privado; j. 07/03/2025) (realce não original).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Nulidade da execução por falta de citação. Inocorrência. **Comparecimento espontâneo do executado que supre a falta de citação. Prazo para oposição de embargos à execução que se inicia do comparecimento, nos termos do art. 239, §1º, do CPC.** Executado procurado em sua sede para ser citado, mas não localizado. Hipótese em que é possível a pré-penhora (arresto executivo) de ativos financeiros de titularidade do devedor. Inteligência dos arts. 830 e 854 do CPC. Recurso*

desprovido. (TJSP; **Agravo de Instrumento 2012567-05.2018.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 07/03/2018)** (realce não original).

Portanto, não há que se falar em devolução do prazo para o pagamento da dívida ou para oposição de embargos do devedor. Como afirmado, o prazo da agravante iniciou-se em **12/02/2025**, com seu comparecimento nos autos.

Além disso, a prática de atos constitutivos antes do comparecimento espontâneo do agravante tampouco se afigura irregular.

No caso, a carta de citação foi enviada para o endereço constante da matrícula do imóvel gerador do débito. Destarte, não havia qualquer óbice para que fosse realizado o bloqueio de ativos financeiros da agravante, na forma do artigo 854 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título executivo extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade da empresa executada, declarou a nulidade da citação, determinou o levantamento dos valores constritos e devolveu os prazos processuais por conta do comparecimento espontâneo. Insurgência do condomínio exequente. Alegação de regular recebimento em portaria sem qualquer ressalva. Endereço utilizado que é aquele constante da matrícula do imóvel. Pretensão de declaração de regularidade da citação, de levantamento de valores constritos e de prosseguimento da execução. Acolhimento parcial. Empresa condômina que alterou o endereço junto a JUCESP anteriormente ao ajuizamento da execução. **Nulidade de citação bem configurada.***

Comparecimento espontâneo que supre a falta ou a nulidade da citação, fluindo a partir desta data o prazo para apresentação de contestação ou de embargos à execução. Inteligência do art. 239, §1º do Código de Processo Civil. Ausência de comprovação de pagamento de débitos condominiais de natureza "propter rem". Constrição de valores que deve permanecer até exaurimento de eventual defesa. Reforma da decisão combatida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2308901-10.2024.8.26.0000; Rel. Celina Dietrich Trigueiros; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025) (realce não original).

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. INSURGÊNCIA DO EXECUTADO. NULIDADE DE CITAÇÃO. OCORRÊNCIA. **COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DO EXECUTADO SUPRE A NULIDADE DE CITAÇÃO E, NOS TERMOS DO ARTIGO 239, § 1º, CPC, A PARTIR DESSA DATA INICIA-SE O PRAZO PARA A INTERPOSIÇÃO DE EMBARGOS A EXECUÇÃO. INCABÍVEL A DEVOLUÇÃO DE PRAZO. NÃO É O CASO DE SE DECLARAR NULOS EVENTUAIS ATOS DE CONSTRICÇÃO JÁ REALIZADOS, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DO APROVEITAMENTO DOS ATOS E DA SATISFAÇÃO DO INTERESSE DO CREDOR, BEM COMO TENDO EM VISTA QUE O DEVEDOR NÃO REALIZOU O PAGAMENTO NO PRAZO DE 03 DIAS.** ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DOS VALORES BLOQUEADOS POR SE TRATAR DE SALÁRIO. NÃO COMPROVAÇÃO DA ORIGEM SALARIAL. BLOQUEIO MANTIDO. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2057927-16.2025.8.26.0000; Rel. Júlio César Franco; 22ª Câmara de Direito Privado; j. 15/04/2025) (realce não original).

Melhor sorte não assiste ao agravante em relação à preliminar de ilegitimidade passiva, sendo notório o caráter *propter rem* da quantia perseguida nos autos, eis que intrinsecamente vinculada à coisa em si.

A partir disso, tem-se que a tese de ilegitimidade alegada pelo agravante está na contramão de forte premissa de direito material, uma vez que efetivamente registrada em seu nome a propriedade do imóvel, tratando-se de fato incontroverso.

Tem-se, então, que pela característica *propter rem* da dívida cobrada, e pela condição de proprietário do imóvel que ostenta, a responsabilidade pelo pagamento das contribuições condominiais era mesmo do agravante.

Conforme já referido, o Juízo *a quo* não reconheceu a ilegitimidade passiva anotando que não há prova de que a unidade não foi entregue no prazo estipulado no contrato.

Contudo, em suas razões recursais, o agravante se limitou a insistir, genericamente, que 38. *Ainda, quanto à suposta **ausência de documentação comprobatória, acerca do não recebimento das chaves do imóvel**, cumpre esclarecer que tal circunstância decorre do próprio momento processual em que foi apresentada a impugnação, que se refere à fase de defesa a penhora e não à defesa de mérito da execução.*

39. *Assim, por essa razão, **limitou-se a parte Agravante a suscitar, por meio de petição, a nulidade da citação, requerendo a devolução do prazo para apresentação de sua defesa plena, oportunidade em que poderá, de forma adequada, trazer aos autos a demonstração inequívoca da inexistência de entrega das chaves*** (fls. 11 do instrumento) (realce não original).

Com efeito, o agravante poderia ter providenciado os documentos comprobatórios da inexistência de entrega das chaves no prazo dos embargos à execução, contados do seu comparecimento espontâneo, contudo, absolutamente nada foi apresentado, nem mesmo ao interpor o presente recurso.

Aliás, o agravante compareceu nos autos de origem no dia 12/02/2025 e o presente agravo de instrumento foi protocolado no dia 10/04/2025, portanto, o agravante teve quase 2 meses para providenciar qualquer documento que corroborasse suas alegações, mas preferiu insistir na devolução do prazo, o que, como visto, é descabido.

Não bastasse isso, a assembleia que elegeu o síndico e o subsíndico foi realizada no dia 28/09/2023, no salão de festas do condomínio, sendo possível a participação dos condôminos na modalidade *online*, e contou com 60 votos (fls. 40/45). O débito do agravante, por outro lado, refere-se ao período compreendido entre 02/2023 a 05/2024, de forma que é inverossímil que os débitos não são devidos porque as chaves da unidade não lhe foram entregues.

Nessas circunstâncias, era mesmo de rigor afastar a preliminar de ilegitimidade passiva do agravante.

A propósito:

*Despesas de condomínio. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. Proprietária da unidade condominial. Inaplicabilidade da tese fixada no REsp nº 1345331/RS ao caso concreto, por analisar situação fática diversa. Denúnciação da lide. Não cabimento na espécie, porque não identificada hipótese prevista no art. 125 do Código de Processo **Civil. Se, concluída a obra do condomínio, com a entrega das áreas comuns e das unidades autônomas, a***

proprietária não se interessou em receber as chaves de seu apartamento, seu desinteresse não pode prejudicar a massa condominial. Pedido de cobrança que tem por objeto despesas condominiais, e não taxas associativas. **Obrigação da ré de concorrer no rateio das despesas objeto da ação corretamente reconhecida. Documentos juntados aos autos suficientes para demonstrar o direito postulado pelo autor e as quantias cobradas, as quais não foram infirmadas por mera impugnação, desacompanhada de qualquer elemento probatório objetivo de eventual inexatidão.** Decurso de mais de seis anos entre a propositura da ação e a citação válida. Demora que, no caso concreto, não pode ser imputada exclusivamente ao serviço judiciário. Hipótese em que a interrupção da prescrição não retroage até a data do ajuizamento. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 4000584-72.2013.8.26.0477; Rel. Cesar Lacerda; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 30/06/2021) (realce não original).

CONDOMÍNIO – Execução de título extrajudicial – Despesas condominiais – Exceção de pré-executividade acolhida – Extinção do feito com fundamento no artigo 924, I, do CPC – Nulidade da sentença não reconhecida – Alteração da causa de pedir no curso do processo não caracterizada – Legitimidade da proprietária da unidade devedora que deve ser reconhecida, à luz da tese firmada pelo STJ, quando do julgamento do REsp nº 1.345.331, sob o rito dos recursos repetitivos – Exceção de pré-executividade rejeitada, devendo a execução ter regular prosseguimento – Apelação do condomínio provida para rejeitar a exceção de pré-executividade. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE RATEIOS CONDOMINIAIS E DE INDENIZAÇÃO DE DANO MORAL – Pretensões julgadas procedentes – Solução que comporta modificação – **Não recebimento das chaves da unidade**

condominial por culpa exclusiva da condômina que saiu derrotada da demanda promovida em face da vendedora e da instituição financeira que prestou o financiamento para aquisição com gravame de alienação fiduciária – Responsabilidade da autora pelo pagamento dos encargos condominiais reconhecida – Apelação provida para julgar improcedente a ação. (TJSP; Apelação Cível 1000511-83.2021.8.26.0506; Rel. Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 06/10/2023) (realce não original).

Destarte, por ter dado adequada solução ao caso, a respeitável decisão agravada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator