



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2119328-16.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante VERT VITA CONDOMINIUM, é agravado ANTÔNIO CELSO ABRAHÃO BRANISSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36448

Agravo de Instrumento 2119328-16.2025.8.26.0000

Agravante: Vert Vita Condominium

Agravado: Antônio Celso Abrahão Branisso

Comarca: São José dos Campos

Juiz: Patrícia Helena Feitosa Milani

Agravo de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial (cotas condominiais). Decisão que indeferiu o pedido do exequente, voltado ao reconhecimento da validade da citação postal realizada, e determinou que se promova a citação do executado, por meio de Oficial de Justiça, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de extinção por ausência de pressuposto válido. Insurgência do exequente. Cabimento. Aviso de recebimento recepcionado na portaria do condomínio sem qualquer ressalva. Presunção de validade da citação realizada pelo correio, mediante envio de carta dirigida a condomínio, conforme o teor do artigo 248, § 4º, do CPC, e que não pode ser ilidida, de ofício. Eventual nulidade que poderá ser alegada pelo devedor, oportunamente. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial (cotas condominiais), indeferiu o pedido do exequente, voltado ao reconhecimento da validade da citação postal realizada, e determinou que se promova a citação do executado, por meio de Oficial de Justiça, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de extinção por ausência de pressuposto válido (fls. 80/81 dos autos de origem).

O condomínio exequente defende a impossibilidade de cogitar a nulidade da citação realizada, uma vez que a lei processual preconiza ser válida a entrega da citação através do funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, sem impor ao exequente a obrigação de comprovar que a citação foi efetivamente entregue ao citando. Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso. No mérito, pede o seu provimento, para considerar válida a citação postal do

executado (fls. 1/10).

Deferido o efeito suspensivo postulado.

Desnecessária intimação para contraminuta.

É o relatório.

De proêmio, importante destacar que, mesmo que fora das hipóteses elencadas no artigo 1.015 do Código de Processo Civil, de rigor o conhecimento do agravo de instrumento.

Conforme ficou determinado no julgamento do Tema Repetitivo nº 988 pelo C. Superior Tribunal de Justiça, o rol do artigo 1.015 do Código de Processo Civil é de taxatividade mitigada, sendo admitido o recurso, ainda que fora das decisões elencadas no citado artigo, quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação.

No caso concreto, a pendência de resolução de questão pertinente à validade da citação se apresenta como claro risco de dano à efetividade do processo, razão pela qual, na esteira da jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça, é caso de mitigação da taxatividade do rol previsto no artigo 1015 do Código de Processo Civil.

Feito tal esclarecimento, destaca-se as razões que impõe o provimento do recurso.

Trata-se, na origem, de ação de execução de débitos condominiais, considerando que o agravado consta como proprietário e possuidor do apartamento 174, localizado no condomínio exequente, além de ter firmado termo de confissão de dívida, que também lastreia a ação proposta (fls. 1/6 dos autos de origem).

Prescreve o artigo 248, §4º do Código de Processo Civil que, 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.

No caso, a carta citatória foi regularmente encaminhada ao endereço do executado e no aviso de recebimento juntado não consta qualquer ressalva ou declaração no sentido de que ele tenha de lá se mudado, estivesse ausente ou fosse desconhecido do recebedor (fl. 69 dos autos de origem).

Não obstante, o juízo *a quo* considerou necessária a citação pessoal, por oficial de justiça, por considerar que a carta foi recebida por terceiro que atua na portaria do próprio estabelecimento vinculado à parte exequente, circunstância que gera dúvida sobre a efetiva entrega da comunicação processual à parte ré e levanta possível conflito de interesses, pois se assemelha à hipótese de citação recebida por preposto da parte exequente em nome do executado (fl. 80 – realces não originais).

Respeitado o entendimento contrário da magistrada, tem razão a insurgência do condomínio exequente, pois, em razão do disposto no artigo 248, §4º do Código de Processo Civil, presume-se válida a citação postal recebida pela portaria, sendo que eventual alegação de nulidade deve ser suscitada pelo agravado, e não poderia ser reconhecida, de ofício.

De fato, essa providência compete ao interessado, não se podendo considerar que a citação, na forma em que efetuada, é inválida, até prova em contrário, questão que será oportunamente analisada pelo juízo *a quo* caso venha a ser suscitada, até mesmo porque o feito se trata de ação executiva, não de conhecimento.

No mais, eventual comprovação de que a pessoa que recebeu a correspondência não seria funcionário ou o responsável pela portaria do condomínio, também é ônus do devedor.

Igualmente, também caberá ao devedor demonstrar que reside em local diverso do condomínio, quando efetuada a citação, pois comprovada a responsabilidade dele pela unidade condominial conforme termo de confissão de dívida juntado (fls. 43/45 dos autos originais).

Por isso, até eventual prova em sentido contrário, fica reconhecida a validade da citação do agravado realizada na forma postal, com base no disposto no §4º do artigo 248 do Código de Processo Civil.

Em casos similares, envolvendo inclusive a regularidade na citação postal realizada em ações de execução de verbas condominiais, tal como ocorre na espécie, assim já decidiu este E. Tribunal, incluindo esta C. Câmara:

*Ação de execução de débitos condominiais – Citação postal – **Determinação de nova tentativa de citação pessoal, fundada no artigo 284, §1º do Código de Processo Civil** – Correspondência recebida no endereço dos requeridos com recebimento pela portaria, sem oposição – Ausência de demonstração de que os agravados residam em local diverso – Validade da citação – Artigo 248, §§ 2º e 4º, do Código de Processo Civil – **Eventual nulidade a ser alegada pelos devedores, pelas vias próprias, quando então será oportunamente analisada pelo MM. Juízo** – Decisão reformada. Recurso provido.* (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2124722-72.2023.8.26.0000, Relator: Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, julgado em 1/6/2023) (realces não originais).

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de quotas condominiais. Citação postal recebida sem oposição por funcionário de portaria responsável pelo recebimento de correspondências. Art. 248, §4º, CPC. Validade do ato citatório e desnecessidade de nova citação por mandado. Insubsistência da tese de conflito de interesse. Impossibilidade de presunção pela má-fé do condomínio. Decisão reformada. Recurso conhecido e provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2239838-29.2023.8.26.0000, Relator: Des. Almeida Sampaio, 25ª Câmara de Direito Privado, julgado em 26/10/2023) (realces não originais).

Civil e processual. Despesas condominiais. Ação de execução por quantia certa. Insurgência da executada contra decisão que rejeitou sua exceção de pré-executividade. Validade da citação postal bem reconhecida, por força do que dispõe o artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil e considerando que não se exige que na ação de execução por quantia certa a citação seja feita necessariamente por oficial de justiça. O crédito decorrente de despesas condominiais constitui título executivo extrajudicial, como dispõe o artigo 784, inciso X, do aludido diploma legal. Documentos apresentados pelo exequente que são hábeis e suficientes para aparelhar a execução, considerando o dever primordial do condômino de contribuir para as despesas do condomínio e a presunção de licitude na cobrança dos valores que milita a favor do condomínio. Recurso

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desprovido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2326360-25.2024.8.26.0000, Relator: Des. Mourão Neto, 35ª Câmara de Direito Privado, julgado em 1/4/2025) (realces não originais).

Agravo de instrumento. Execução. Despesas condominiais. Citação realizada por carta. Ato considerado inválido pelo juízo "a quo", de ofício, por presunção de má-fé da portaria do condomínio para o qual remetida a correspondência. Inteligência do art. 248, § 4º, CPC, que estabelece presunção legal de boa-fé das portarias de condomínios. Ademais, a lei não veda a citação pelo correio quando o autor da ação é condomínio e o destinatário é nele residente. Citação considerada válida. Pedido de bloqueio via Bacenjud não conhecido. Requerimento a ser examinado, primeiro, pelo juízo da execução. Agravo conhecido em parte e provido na parte conhecida. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2264885-44.2019.8.26.0000, Relator: Des. Soares Levada, 34ª Câmara de Direito Privado, julgado em 3/2/2020) (realces não originais).

Logo, o presente agravo deve ser provido, reformando a r. decisão, para determinar o prosseguimento do feito.

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

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora