



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080050-08.2025.8.26.0000, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é agravante HZM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é agravado CONDOMINIO PARQUE DAS NAÇÕES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 40.308

Agravo de Instrumento nº: 2080050-08.2025.8.26.0000

Comarca: Itaquaquetuba – 1ª Vara Cível

Processo nº: 1007353-16.2023.8.26.0278

Agravante: HZM Construtora e Incorporadora Ltda.

Agravado: Condomínio Parque das Nações

Juiz Prolator: Kleber Leles de Souza

RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. (ii) Insurgência da executada contra a r. decisão interlocutória que rejeitou a exceção de pré-executividade por si ofertada. Irresignação impróspera. (iii) Inexistência de qualquer óbice legal à citação postal do réu em ação de execução de título extrajudicial, conforme inteligência do artigo 247 do CPC. Precedentes. (iv) Agravante que, ademais, é parte legítima para figurar no polo passivo da ação executiva. Débitos condominiais relativos a unidade autônoma alegadamente objeto de compromisso de compra e venda celebrado com terceiro, jamais averbado em matrícula. Ausência de comprovação quanto à inequívoca ciência do condomínio a respeito do narrado negócio jurídico e da transmissão da posse direta do bem ao compromissário comprador. Caso que, portanto, se subsume à tese vinculante firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no âmbito do Tema de Recursos Repetitivos nº 886. (v) **Decisão ratificada. Recurso desprovido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado por HZM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. em face da r. decisão interlocutória de fls. 187/189 dos autos digitais de origem, consistentes em *ação de execução de título extrajudicial* promovida desfavor do agravante por CONDOMÍNIO PARQUE DAS NAÇÕES, doravante agravado, que rejeitou a exceção de pré-executividade ofertada pela agravante, com consequente indeferimento do pedido de extinção do feito executivo com esteio no artigo 924, inciso I, do Código de Processo Civil.

Na minuta de fls. 01/11, a agravante, objetivando a reforma do édito vergastado, argumenta, linhas gerais, a nulidade da citação realizada por carta com aviso de recebimento, vez que, por inteligência do

artigo 829, § 1º, do Código de Processo Civil, a citação em ação de execução de título extrajudicial deve ser feita por oficial de justiça. Aduz, além disso, que o adquirente e possuidor direto da unidade condominial autônoma geradora dos débitos exequendos deve ser incluído no polo passivo da execução.

Requer, então, o provimento do recurso, para que, acolhida a exceção de pré-executividade oposta, seja reconhecida a nulidade da citação, bem como incluído no polo passivo do feito o possuidor direto do imóvel.

Recurso tempestivo e preparado. Dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Código de Processo Civil.

Agravo processado somente no efeito devolutivo, cf. fls. 20/23.

Sem contraminuta (fl. 25).

Sem expressa oposição das partes ao julgamento na modalidade virtual.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A irresignação não prospera.

Não há qualquer óbice à citação postal do réu em ação de execução de título extrajudicial, na forma do artigo 247 do Código de Processo Civil.

A única ressalva que se faz é que, ao assim proceder-se, haverá a necessidade de expedição de novo mandado – desta vez, sim, a ser cumprido por oficial de justiça – para avaliação e penhora de bens do devedor capazes de satisfazer o débito, conforme previsão dos §§ 1º e 2º do artigo 829 do CPC.

Sobre o tema, colham-se as ementas de recentes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Presunção de liquidez do título. Documentação suficiente para manejo de execução direta em face do condômino devedor. Valor das cotas condominiais devidamente deliberado em assembleia. Título executivo hígido. Nulidade da citação. Inocorrência. Possibilidade de citação por correio. Decisão mantida. Recurso improvido.”
(Agravado de Instrumento nº 2022715-31.2025.8.26.0000; Relator: Des. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; j.: 19/03/2025; registro: 19/03/2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu a citação postal da parte executada, determinando que esta fosse somente por Oficial de Justiça. Inconformismo da parte exequente. Acolhimento. Ausência de vedação legal para citação via postal do executado. Artigo 247 do Código de Processo Civil. Aplicação da regra contida no artigo 247 do Código de Processo Civil, não implica em contradição com a previsão contida no artigo 829, § 1º do mesmo codex, porque as diligências, tais como penhora e avaliação de bens, serão cumpridas por oficial de justiça, tão logo verificado o não pagamento no prazo. Decisão reformada. Recurso provido.”

(Agravado de Instrumento nº 2098687-41.2024.8.26.0000;
Relator: Des. Rogério Murillo Pereira Cimino; 27ª Câmara de
Direito Privado; TJSP; Foro de Suzano - 4ª. Vara Cível; j.:
29/04/2024; registro: 29/04/2024)

Quanto ao mais, bem apontado na tese vinculante
firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no bojo do Tema de Recursos
Repetitivos nº 886, *in verbis*:

“a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;

c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.”

O caso veiculado nos autos se subsume exatamente ao entendimento firmado.

O compromisso de venda e compra que a agravante afirma ter celebrado com terceiro em relação à unidade condominial autônoma

geradora dos débitos objeto da execução originária não está registrado na respectiva matrícula, conforme documentos de fls. 43/44 dos autos primários.

Também não fez prova a agravante de que ao condomínio agravado fora dada inequívoca ciência a respeito do negócio jurídico alegadamente celebrado com terceiro, tampouco de que a este fora transferida a posse direta do imóvel.

Assim é que, à luz do mencionado Tema nº 886/STJ, a agravante efetivamente ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da demanda executiva – o que, por evidente, não exclui a possibilidade de que promova a competente ação regressiva em face do possuidor da unidade condominial geradora dos débitos.

De rigor, por isso, a ratificação da r. decisão vergastada.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos normativos e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR