



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2947285 - SP (2025/0191301-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ANDRE ARANTES
ADVOGADOS : PHILIPPE ANDRES SILVA ARAUJO - SP355034
PRISCILA TALITA SILVA ARAUJO - SP386460
FERNANDA GONÇALVES FLECHA - DF054434
AGRAVADO : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973
MARCELA GONÇALVES RAMOS DE LIMA VIANNA - RJ197501
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA BORGHESE
ADVOGADOS : TALITA JULIANI CRAVO FRITSCH - SP257155
EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUERELA NULLITATIS INSANABILIS. CITAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA NA PESSOA DO ZELADOR. ART. 248, § 4º, DO CPC (CITAÇÃO POR CARTA) E SUA INAPLICABILIDADE AO CUMPRIMENTO DE MANDADO PESSOAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÕES E CONTRADIÇÕES NÃO SANADAS EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO E RETORNO DOS AUTOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade em ação de querela nullitatis insanabilis, na qual se discute a nulidade da citação em execução, efetivada por oficial de justiça na pessoa do zelador do condomínio, sob alegação de inobservância das formalidades legais da citação pessoal ou com hora certa.

2. O objetivo recursal é decidir se há negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, *caput*, § 1º, e 1.022, I e II, do CPC, diante de omissões e contradições não supridas em embargos de declaração.
3. Conclui-se pela ocorrência de negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido não enfrenta, de modo específico e analítico, a tese sobre a inaplicabilidade do art. 248, § 4º, do CPC à atuação do oficial de justiça e sobre a necessidade de observância às regras próprias de citação pessoal e de citação por hora certa, mantendo fundamento genérico que equipara a entrega do mandado ao zelador à citação postal, sem compatibilizar tal entendimento com os arts. 251, 252 e 280 do CPC.
4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2947285 - SP (2025/0191301-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ANDRE ARANTES
ADVOGADOS : PHILIPPE ANDRES SILVA ARAUJO - SP355034
PRISCILA TALITA SILVA ARAUJO - SP386460
FERNANDA GONÇALVES FLECHA - DF054434
AGRAVADO : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973
MARCELA GONÇALVES RAMOS DE LIMA VIANNA - RJ197501
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA BORGHESE
ADVOGADOS : TALITA JULIANI CRAVO FRITSCH - SP257155
EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUERELA NULLITATIS INSANABILIS. CITAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA NA PESSOA DO ZELADOR. ART. 248, § 4º, DO CPC (CITAÇÃO POR CARTA) E SUA INAPLICABILIDADE AO CUMPRIMENTO DE MANDADO PESSOAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÕES E CONTRADIÇÕES NÃO SANADAS EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO E RETORNO DOS AUTOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade em ação de querela nullitatis insanabilis, na qual se discute a nulidade da citação em execução, efetivada por oficial de justiça na pessoa do zelador do condomínio, sob alegação de inobservância das formalidades legais da citação pessoal ou com hora certa.

2. O objetivo recursal é decidir se há negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, *caput*, § 1º, e 1.022, I e II, do CPC, diante de omissões e contradições não supridas em embargos de declaração.

3. Conclui-se pela ocorrência de negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido não enfrenta, de modo específico e analítico, a tese sobre a inaplicabilidade do art. 248, § 4º, do CPC à atuação do oficial de justiça e sobre a necessidade de observância às regras próprias de citação pessoal e de citação por hora certa, mantendo fundamento genérico que equipara a entrega do mandado ao zelador à citação postal, sem compatibilizar tal entendimento com os arts. 251, 252 e 280 do CPC.

4. Agravo é conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANDRÉ ARANTES (ANDRÉ) contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, de relatoria do Desembargador Walter Exner, assim ementado:

Apelação. 'Querela nullitatis insanabilis'. Preliminares de negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação afastadas. Alegada nulidade do ato por vício de citação. Inconsistência. Diversas diligências realizadas por oficial de justiça na tentativa de citação pessoal da parte que resultaram infrutíferas. Condomínio edifício dotado de portaria virtual. Entrega da carta ao zelador - funcionário responsável pelo recebimento das correspondências. Citação válida. Artigo 248, §4º do CPC. Sentença preservada. Recurso improvido. (e-STJ, fl. 311)

Nas razões do agravo, ANDRÉ apontou **(1)** a deficiência de fundamentação da decisão de inadmissibilidade, ante a análise genérica dos argumentos do recurso especial, em ofensa aos arts. 489, § 1º, I e IV, do CPC; **(2)** que foi efetivamente demonstrada a ofensa aos arts. 154, 248, 251, 252, 280 e 830 do CPC; **(3)** a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, ante a ausência de pretensão de reexame de prova; **(4)** demonstração do dissídio jurisprudencial (art. 105, III, c, CF) entre o acórdão recorrido e acórdão paradigma (e-STJ, fls. 382-398).

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA BORGHESE (CONDOMÍNIO), requerendo que seja negado provimento ao recurso (e-STJ, fls. 406-412).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar em parte.

Trata-se de recurso especial em *querela nullitatis insanabilis* em que se discute a nulidade da citação realizada por oficial de justiça na pessoa do zelador do edifício onde residia o recorrente, em ação de execução, sob o fundamento de que não foram observadas as formalidades legais exigidas para a citação pessoal ou, na sua ausência, para a citação com hora certa, o que teria resultado em cerceamento de defesa e vício insanável no processo de origem.

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação dos arts. 489, *caput*, II, § 1º, IV e VI, e 1.022, *caput*, I e II, do CPC; **(ii)** houve violação do art. 248, § 4º, do CPC; **(iii)** houve violação do art. 252, *caput*, parágrafo único, do CPC; **(iv)** houve violação do arts. 251, *caput*, e seus incisos, e 154, *caput*, I, do CPC; **(v)** houve violação do art. 830 do CPC; **(vi)** houve violação do art. 280 do CPC; **(vii)** houve divergência jurisprudencial quanto à interpretação do art. 248, § 4º, do CPC.

(1) Da alegada violação dos arts. 489, *caput*, II, e § 1º, IV e VI, e 1.022, *caput*, I e II, do CPC

ANDRÉ sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 489, *caput*, II, § 1º, IV e VI, e 1.022, *caput*, I e II, do CPC, ao deixar de enfrentar fundamentos essenciais invocados em apelação e reiterados nos embargos de declaração, notadamente quanto à inaplicabilidade do art. 248, § 4º, às citações realizadas por oficial de justiça, e à necessidade de observância aos arts. 154, 251, 252, 280 e 830 do CPC.

Alega que houve negativa de prestação jurisdicional e contradição na fundamentação do julgado, pois, ao mesmo tempo em que se reconheceu a ausência de pessoas aptas a receber a citação por hora certa, admitiu-se como válida a entrega do mandado ao zelador – que, por força legal, seria a própria pessoa a ser intimada para viabilizar a citação ficta.

Verifica-se que a controvérsia principal na origem residiu na validade da citação de ANDRÉ, realizada por oficial de justiça na pessoa do zelador do condomínio, com base no art. 248, § 4º, do CPC, e não por citação pessoal ou citação com hora certa, conforme as regras específicas para oficiais de justiça.

Nas razões de apelação, ANDRÉ argumentou expressamente que o Juízo de primeira instância não explicou as circunstâncias do caso que justificavam a validade da citação e a prevalência do art. 248, § 4º, do CPC (que trata de citação por carta) sobre as

formalidades estritas aplicáveis ao oficial de justiça (arts. 154, 251, 252, 280 e 830 do CPC).

Ao julgar a apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo afastou a preliminar de nulidade por ausência de fundamentação, asseverando que a decisão impugnada *trouxe de forma satisfatórias as razões pelas quais considerou válida a citação, com observância ao disposto no artigo 489 do CPC* (e-STJ, fls. 312/313).

No mérito, para manter a validade da citação, o Tribunal bandeirante concluiu que, diante das diversas diligências infrutíferas do oficial de justiça na residência de ANDRÉ (condomínio edilício dotado de portaria virtual), a citação realizada na pessoa do zelador equiparava-se à citação por via postal, aplicando o art. 248, § 4º, do CPC.

Não obstante a tese recursal preliminar, a despeito de rejeitada no acórdão, demonstrou-se que o Tribunal paulista não enfrentou concretamente o argumento central de ANDRÉ, qual seja, a (in)aplicabilidade do art. 248, § 4º, do CPC às citações por oficial de justiça, em detrimento das regras específicas do art. 251, art. 252 (citação por hora certa) e art. 280 (nulidade por descumprimento das prescrições legais).

A mera afirmação de que a citação por oficial de justiça na pessoa do zelador se *equipara à citação por via postal* (e-STJ, fl. 313), sem justificar analiticamente por que as regras específicas da citação por oficial de justiça (que exigem, por exemplo, a busca pela citação pessoal ou a tentativa de hora certa com intimação de pessoa da família ou vizinho, conforme o art. 252) deveriam ser afastadas ou como a regra do art. 248, § 4º do CPC (aplicável à citação por carta) poderia ser estendida por analogia, constitui flagrante deficiência de fundamentação, violando a exigência do art. 489, § 1º, II e IV, do CPC.

Ademais, ANDRÉ apontou, em embargos de declaração, a manifesta contradição no acórdão, que, ao mesmo tempo em que reputou válida a citação pelo zelador (art. 248, § 4º), afirmou que a citação por hora certa *apenas não foi realizada porque, na ocasião, não havia pessoas que pudessem receber ou assinar o mandado* (e-STJ, fl.313).

Essa contradição demonstra a ausência de rigor lógico e de análise dos dispositivos invocados (especialmente o art. 252, parágrafo único, do CPC, que autoriza a intimação do zelador para a citação por hora certa), o que corrobora a violação do art. 1.022, I, do CPC.

A omissão e a deficiência de fundamentação persistiram mesmo após a interposição dos embargos de declaração, uma vez que o acórdão integrativo limitou-se a reafirmar que a matéria foi tratada *implicitamente por incompatibilidade com os fundamentos expostos* (e-STJ, fl. 336), sem, contudo, enfrentar os argumentos específicos de direito federal ventilados por ANDRÉ, que eram potencialmente aptos a alterar o resultado do julgamento.

A ausência de enfrentamento de teses jurídicas cruciais e relevantes para o deslinde da controvérsia, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, configura negativa de prestação jurisdicional e viola o art. 1.022 do CPC, impondo-se a anulação do acórdão e o retorno dos autos ao Juízo de origem para que o vício seja sanado.

Portanto, em juízo de estrita admissibilidade recursal, deve ser acolhida a preliminar de nulidade por violação da lei federal para cassar o acórdão que julgou os embargos de declaração e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça de São Paulo para que seja proferido novo julgamento, com o devido enfrentamento das questões omitidas pelo colegiado.

Fica prejudicada a análise das demais violações apontadas.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial e **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça de São Paulo para que analise as questões trazidas nos embargos de declaração, como entender de direito, ficando prejudicados os demais temas deduzidos.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.947.285 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0191301-2

Número de Origem:

10038963720158260704 10069211420228260704

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDRE ARANTES

ADVOGADOS : PHILIPPE ANDRES SILVA ARAUJO - SP355034

FERNANDA GONÇALVES FLECHA - DF054434

PRISCILA TALITA SILVA ARAUJO - SP386460

AGRAVADO : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973

MARCELA GONÇALVES RAMOS DE LIMA VIANNA - RJ197501

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA BORGHESE

ADVOGADOS : EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188

TALITA JULIANI CRAVO FRITSCH - SP257155

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025