



Ana Kobashi

Dr. Diego Basse

Advogado, Assessor e Consultor Jurídico especialista na área condominial e patrimonial



Condomínios e condôminos, não adiantam reclamar, agora é lei: porteiro deverá receber citação judicial

Com a vigência desde o dia 18 de março do Novo Código de Processo Civil, a citação oriunda de processos judiciais poderá ser realizada na pessoa do porteiro

A inovação que deve ser salientada a todos os condomínios e condôminos, para que fiquem claras a responsabilidade e a seriedade da questão, é aquela contida no art. 248, parágrafo 4º do CPC, a saber: “Nos condomínios edifícios ou loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega de mandado feita 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.”

Tem-se, assim, uma importante mudança processual em relação ao código de 1973, que traz consequências para a vida da massa condominial, e que fique claro, tanto para o condomínio vertical (edifícios) quanto para os condomínios horizontais (os rotulados “condomínio fechados” de casas). Não é nada forçoso dizer que uma nova obrigação foi criada para os condomínios, qual seja, a de receber e entregar mandados de citação em nome de terceiros, e é, frise-se, justamente aqui que nasce um ponto de atenção que realçamos com o propósito de evitar prejuízos aos condomínios pela responsabilidade desta entrega.

A portaria ou administração deverá manter livro próprio ou software para registros cirúrgicos de eventuais mandados/cartas recebidos, com a data do recebimento e da entrega ao destinatário, que deverá passar recibo neste, lembrando que aqui não se trata apenas de ações em que o condomínio (residencial, comercial ou misto) promove em face de condôminos, como também demandas de outras naturezas que o condômino, moradores, locatários, etc., possam estar sofrendo, obviamente ações em que a Lei assim permita a citação na pessoa do terceiro.

Diante desse cenário, o condomínio deverá orientar seus colaboradores sobre este novo rito, sinalizando sempre, por se tratar de ação judicial, que a correspondência deve ser entregue a quem de direito imediatamente, com o propósito de que esse demandado tenha preservada a sua faculdade para ofertar a resposta no prazo legal a fim de que não “empurre” responsabilidades ao condomínio por eventuais prejuízos; eis aqui também a importância de um cadastro extremamente atualizado nos condomínios para que o porteiro possa recusar, se for o caso, o recebimento pela ausência.

Finalizando, visando a prevenir responsabilidade, bem como prover a conservação e ressalva de direitos, sugerimos aos condomínios que também confeccionem uma circular falando do novo procedimento, deixando claro a todos, para que não se massifiquem reclamações contra a portaria, também do porquê do recebimento da citação pelo porteiro ou administração, para evitar aplicação daquele velho brocardo que “a corda sempre arrebenta do lado mais fraco”, haja vista que poderão sobrevir eventualmente imposições do próprio Juízo ao condomínio ou ao próprio funcionário por obstaculizar ato da Justiça, algo de que jamais se deve comungar.

Foco Condominial - Caro leitor, já está na programação do Alpha Channel o quadro de dúvidas jurídicas relativas à matéria condominial, em que apresento os respectivos esclarecimentos, conforme noticiado na última edição. Assista no canal 22 HD da Alpha Channel TV ou ao vivo pela internet: www.alphachannel.tv.br.