



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295930

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026382-73.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante MARCIO DE CARVALHO FELIPE, é apelado ANCORA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1026382-73.2023.8.26.0562

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: MARCIO DE CARVALHO FELIPE

Apelado: Ancora Construtora e Incorporadora Ltda

Comarca: Santos

Juiz: Fernando de Oliveira Mello

Voto nº 32574

Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Sentença de procedência. Apelo do réu. Citação recebida pelo funcionário da portaria de condomínio edilício. Válida. Art. 248, §4º, do CPC. Presunção relativa de veracidade que não foi elidida pelo réu. Ausência de prova robusta acerca da efetiva alteração de endereço anterior à citação. Precedentes. Citação que, de toda forma, foi eficaz, eis que o réu interpôs o presente recurso sem ter sido intimado para tanto, em razão de sua revelia. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelação desprovida.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Marcio de Carvalho Felipe, em razão da r. sentença (fls. 146/147) que julgou procedente a ação de rescisão contratual ajuizada por Ancora Construtora e Incorporadora Ltda., para declarar a rescisão contratual por culpa do réu, com a devolução de 75% dos valores pagos por ele. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformado, apela o réu (fls. 150/153), alegando, em suma, que: a citação, que foi realizada em endereço em que não reside mais há muito tempo, é inválida; a decretação de revelia representa afronta aos princípios do devido processo legal e da ampla defesa. Assim, pugna pela anulação da sentença, com o consequente afastamento da revelia e abertura de oportunidade para apresentar sua defesa.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 170/171 e 177/178), objeto

de contrarrazões (fls. 160/163).

É o relatório.

Trata-se de compromisso de compra e venda de imóvel em que a autora figurou como compromitente vendedora e o réu, promissário comprador.

Compulsando-se os autos, observa-se que a demanda foi julgada procedente em razão da revelia do réu, que foi considerado citado em decorrência do aviso de recebimento de fls. 132.

Razão não assiste ao réu.

O art. 248, §4º, do CPC é categórico ao prever que, no que tange a condomínios edilícios, é válida a citação feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Assim, considerando que não há nenhum indício nos autos de que o aviso de recebimento tenha sido assinado por pessoa que não tem relação com o condomínio em que se localiza o réu, reputa-se válida a citação.

Não se olvida que o réu alega não mais residir no endereço para o qual a carta foi enviada e que a citação realizada com base no artigo supracitado somente tem presunção relativa de veracidade, contudo, fato é que, após a prolação da sentença, o réu interpôs recurso de apelação tempestivamente mesmo sem ter sido intimado para tanto, indicando que as prévias tentativas de citação foram eficazes.

Ademais, a mera declaração do suposto síndico do condomínio localizado no endereço indicado no aviso de recebimento de fls. 132, de que o réu não reside no local desde novembro de 2021 (fls. 155), não é prova suficiente de suas alegações.

Deveria o réu ter juntado aos autos contrato de locação, contas de consumo ou outros documentos idôneos que comprovem a sua efetiva mudança ou que a autora tinha conhecimento do seu atual endereço.

Posto isso, à míngua de prova robusta em sentido contrário, deve ser reputada válida a citação realizada à fls. 132, com fundamento no art. 248, §4º, do CPC.

Nessa linha:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE CITAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto por Greengold do Brasil Multimodal Ltda contra decisão que rejeitou a Exceção de Pré-Executividade e manteve bloqueios judiciais em seus ativos financeiros em execução de título extrajudicial movida por Hapag-Lloyd Aktiengesellschaft. A agravante alega nulidade da citação por ter sido realizada em endereço desatualizado de sua sócia, comprometendo a validade dos atos processuais subsequentes. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a validade da citação realizada em endereço desatualizado e se a documentação apresentada pela agravante é suficiente para comprovar a nulidade do ato citatório. III. Razões de Decidir 3. Os documentos apresentados pela agravante não afastam a presunção de validade do ato citatório, pois a citação por carta com aviso de recebimento é válida e foi recebida e assinada, gerando presunção de validade. 4. O endereço da citação está em condomínio edilício com portaria, e o aviso de recebimento foi assinado sem ressalvas, reforçando a presunção de ciência do ato citatório. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. **A citação realizada por meio de Aviso de Recebimento (AR) recebido por funcionário da portaria de condomínio edilício é válida, conforme disposto no artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil. 2. A presunção de validade do ato citatório não foi afastada por prova robusta.** Legislação Citada: CPC, arts. 238, 239, 247, 248, §4º. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2224404-63.2024.8.26.0000, Rel. Des. Ernani Desco Filho, 18ª Câmara de Direito Privado, j. 30.09.2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2257607-50.2023.8.26.0000, Rel. Des. Lavinio Donizetti Paschoalão, 38ª Câmara de Direito Privado, j. 27.11.2023. (TJSP; Agravo de Instrumento 2055240-66.2025.8.26.0000; Relator (a): Maria Fernanda de Toledo Rodovalho; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2025; Data de Registro: 14/03/2025) **(original sem grifos).**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE CITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Agravo de instrumento interposto

contra decisão que rejeitou a impugnação de nulidade de citação, mantendo a validade da intimação realizada em sede de cumprimento de sentença. II. A questão em discussão consiste em determinar a validade da citação realizada em condomínio edilício e a consequente validade das intimações subsequentes. III. Razões de Decidir: **A citação foi realizada no endereço cadastrado, sendo recebida por funcionário da portaria, conforme art. 248, § 4º do CPC, presumindo-se válida. A Agravante não comprovou a nulidade da citação, pois não apresentou prova suficiente de que não residia no endereço utilizado.** Presumem-se válidas as intimações dirigidas ao endereço constante dos autos, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo. IV. Tese de julgamento: 1. A citação realizada em condomínio edilício é válida quando recebida por funcionário da portaria. 2. A presunção de validade da citação não foi elidida pela Agravante. 3. São válidas as intimações encaminhadas ao endereço constante dos autos se a parte não informa a mudança. **RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2323698-88.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025) (original sem grifos).

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários sucumbenciais, de 10% para 12% do valor atualizado da causa.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator