



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314634

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065643-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA., são agravados FRANCISCO LUCAS DE SOUZA SOBRINHO e MARIANA DE SOUZA E SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2065643-94.2025.8.26.0000

Agravante: Administradora e Construtora Soma LTDA

Agravados: Francisco Lucas de Souza Sobrinho e Mariana de Souza e Silva

Comarca: São Paulo (Foro Central)

Voto nº 418

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CITAÇÃO VÁLIDA. PESSOA NATURAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Decisão que considerou inválida a citação da parte ré, vez que os avisos de recebimento das cartas citatórias foram assinados por terceiro. Insurgência da parte autora. Alegação de que o endereço para o qual foi enviada a carta de citação refere-se à condomínio edilício com portaria, sendo o imóvel objeto do contrato de locação, cujo descumprimento ensejou a ação originária de despejo. Recebimento das cartas citatórias pelo funcionário da portaria sem ressalvas. Acolhimento. Inteligência do art. 248, § 4º, CPC. Validade do ato citatório que não impede prova em sentido contrário quanto ao local de residência, a ser feita, contudo, em termos inequívocos, pelos citandos. Precedentes do TJSP. Decisão afastada para considerar válida a citação dos requeridos. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 56/57, mantida pela decisão de fl. 63, proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento, a qual tramita sob o nº 1165653-91.2024.8.26.0100, movida por ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA em face de FRANCISCO LUCAS DE SOUZA SOBRINHO e MARIANA DE SOUZA E SILVA, que considerou inválida a citação da parte ré às fls. 45/46.

Alega a agravante, em síntese, que a citação dos réus, ora agravados, deve ser considerada válida, embora o aviso de recebimento tenha sido assinado por terceiro. Sustenta que o endereço para o qual foi enviada a carta de citação refere-se à condomínio edilício com portaria, sendo o imóvel objeto da ação de despejo. Informa que o funcionário da portaria que recebeu a carta de citação postal não fez qualquer ressalva no momento do recebimento. Ao final, pede o

provimento do recurso, para que a r. decisão seja afastada, considerando como válida a citação dos requeridos.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 25/26).

Remetidos os autos diretamente ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Dispensada a intimação da parte contrária, pois não formada a relação jurídico processual.

O recurso comporta provimento.

A agravante ajuizou ação de despejo objetivando a desocupação de imóvel, objeto de contrato de locação residencial, bem como visando ao pagamento dos aluguéis vencidos.

A decisão de fls. 26/27 indeferiu a liminar de despejo e determinou a citação dos réus no endereço em que se situa o imóvel objeto da ação, consoante o contrato de locação de fls. 12/19.

Os avisos de recebimento das cartas citatórias de fls. 30/31 foram assinados por terceiro.

A r. decisão atacada considerou inválida a citação da parte ré sob os seguintes argumentos (fls. 56/57):

“Reputo inválida a citação da parte ré às fls. 45/46, vez que deve restar comprovado que a pessoa natural recebeu pessoalmente a carta citatória.

(...)

Ademais, não se pode provar resida realmente a pessoa natural naquele endereço, diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas.

(...)

Assim, deverá ser requerida a citação por mandado, para que se tenha certeza do domicílio.”

Pois bem.

Em razão da estreita ligação entre a citação e o exercício das garantias processuais do contraditório e da ampla defesa, a verificação da validade da citação assume papel fundamental, cujo formalismo do ato não pode ser afastado.

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o ato citatório deve ser considerado válido.

O artigo 248 do Código de Processo Civil prevê a possibilidade de recebimento da carta de citação por terceira pessoa, como forma de exceção à citação pessoal. Veja-se:

“Art. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.

§ 1º A carta será registrada para entrega ao citando, exigindo-lhe o carteiro, ao fazer a entrega, que assine o recibo.

§ 2º Sendo o citando pessoa jurídica, será válida a entrega do mandado a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências.

§ 3º Da carta de citação no processo de conhecimento constarão os requisitos do [art. 250](#).

§ 4º 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.” (grifo nosso)

No caso, conforme consta dos ARs de fls. 45/46, as cartas citatórias foram enviadas para a Rua João Passalacqua, 170, Apartamento 302, Edifício Passalacqua, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP 01326-020, sendo esse o mesmo

endereço presente no contrato de locação de fls. 12/19.

Nota-se, também, que os referidos ARs foram assinados pela pessoa de nome “João Maria” (fls. 45/46), em 28/10/2024, que não se negou a exarar seu ciente no ato citatório e não fez qualquer ressalva.

Logo, em se tratando de condomínio edilício e sendo o AR assinado por funcionário da portaria sem ressalvas, consoante o art. 248, § 4º, CPC, não há que se falar em invalidade da citação.

Ressalta-se que o simples fato do recebimento da correspondência pelo funcionário da portaria, sem ressalvas, não é, por si só, impeditivo de prova em sentido contrário quanto ao local de residência, a ser feita, contudo, em termos inequívocos, pelos citandos.

Nesse sentido, o Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Processual. Compromisso de compra e venda. Cobrança. Revelia. Sentença de procedência. Inconformismo dos réus. Nulidade da citação não verificada. Carta citatória entregue na portaria do condomínio, local onde localizada a unidade adquirida pelos réus junto à autora, sem qualquer ressalva. Possibilidade, nesse caso, de assinatura do AR por terceiro, no caso o funcionário responsável pelo recebimento da correspondência. Inteligência do art. 248, § 4º, do CPC. Réus que não demonstraram, em termos convincentes, a efetiva residência em local diverso, na data da citação. Inexistência de causa para a nulificação do processo. Apelação dos réus desprovida. (TJSP; Apelação Cível 1009983-70.2024.8.26.0032; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

Agravo de Instrumento. Incidente de Cumprimento de Sentença. Decisão agravada que rejeitou exceção de pré-executividade deduzida Irresignação. Arguição de nulidade de citação. Inocorrência. Citação

efetuada por carta encaminhada pelo Correio ao endereço informado nos autos, como sendo do agravante. AR recebido por funcionário que não recusou o recebimento e muito menos informou que o agravante não reside no local. Iterativa jurisprudência já firmou entendimento no sentido de que é válida a citação realizada pelo correio e entregue ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência dos condôminos nos condomínios edilícios. Inteligência do art. 248, § 4º, CPC/2015. Não pode passar sem observação que ao alegar a suposta nulidade, cumpria ao agravante demonstrar que a pessoa responsável pelo recebimento da correspondência não trabalha no edifício para o qual foi encaminhada. Outrossim, ao agravante também cumpria demonstrar de forma séria e concludente que não mais residia no local, quando da citação, o que não aconteceu. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2302538-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

Em tal contexto, a decisão atacada deve ser afastada, devendo ser considerada válida a citação dos requeridos (fls. 45/46).

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO
Relator