



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361327

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009799-76.2022.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante ALINE DO CARMO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILAIRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1009799-76.2022.8.26.0229

APELANTE: Aline do Carmo

APELADO: Residencial Alto da Boa Vista Empreendimentos
Imobiliários SPE Ltda.

COMARCA: Hortolândia – 3ª Vara Cível

Ação declaratória de nulidade de citação. Citação em ação de rescisão contratual recebida por terceiro sem poderes. Carta encaminhada para o endereço do empreendimento após sua conclusão e instalação do condomínio. Ausência de representantes da incorporadora no local. Averbação da instituição do condomínio na matrícula do imóvel em data anterior à propositura da rescisão contratual. Ciência inequívoca da ré quanto à finalização dos trabalhos da incorporadora. Nulidade da citação mantida. Recurso desprovido.

VOTO n.º 50.774

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente *ação declaratória de nulidade de citação*. A magistrada, Marta Brandão Pistelli, reconheceu que a carta de citação do processo nº 1004453-18.2020.8.26.0229 (ação de rescisão contratual – fls. 25/47) foi recebida por terceiro sem poderes para recebê-la, estranho ao quadro de funcionários da Autora. Além disso, foi encaminhada para o empreendimento após sua conclusão,

quando era evidente que não teria mais representantes naquele local, de modo que recebida pela portaria do condomínio residencial, sem relação com a incorporadora.

Insurge-se a Ré, alegando que não era evidente a mudança de endereço e não houve mudança de endereço no contrato social ou na procuração acostada no processo de execução (nº 1001907-24.2019.8.26.0229). Assevera que a citação foi válida, pois encaminhada para o endereço da sede da empresa, nos exatos termos do contrato de venda e compra, e recebida sem qualquer oposição. Pondera que a Autora se habilitou em outro processo, em fevereiro de 2022, usando o mesmo endereço. Defende a condenação da autora pela litigância de má-fé.

Recurso tempestivo, dispensado o recolhimento do preparo e respondido.

É o relatório.

Cuida-se de *querela nullitatis insanabilis*, proposta pela incorporadora de imóveis, alegando que a Ré propôs ação de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel, contra ela, todavia requereu a citação no endereço do condomínio residencial, no qual adquiriu o imóvel (Rua José Moscardini, nº 65 – Chácara Fazenda Coelho – Hortolândia/SP). Informou que, naquela ocasião, a

compradora tinha ciência de que os apartamentos já tinham sido entregues e fora instalado o condomínio, de modo que não havia mais qualquer preposto seu, no local, pois já havia transferido suas atividades para a Rua Albano de Almeida Lima, nº 1147 – Campinas, razão pela qual foi declarada a revelia e a ação foi julgada procedente.

Acrescentou que ajuizou Ação Rescisória (nº 2225515-53.2022.8.26.0000), em que concedida a tutela de urgência para suspender a fase executória da rescisão contratual, mas, ao final, foi extinta, sem resolução de mérito, ante o indeferimento da inicial (fls. 348/350).

Com efeito, a análise dos autos revela que a ação de rescisão contratual foi proposta em 27.08.2020, com recebimento da citação no local do empreendimento, em 01.07.2021 (fl. 37), ao passo que a instalação do condomínio ocorreu em 29.10.2019 (fls. 49/52), o que demonstra a finalização dos trabalhos da incorporadora, inexistindo razão para que permanecesse no local.

Aliás, a informação da instituição do condomínio foi averbada na matrícula do imóvel adquirido pela Ré, em 09.01.2020 (fls. 102/104), de modo que não podia ela alegar desconhecimento do fato, ainda que não estivesse utilizando o imóvel.

Por fim, ausente comprovação de qualquer vinculação do terceiro que recebeu a correspondência da citação, no empreendimento, com a incorporadora, é caso de manutenção da nulidade da citação.

Neste sentido: “*AÇÃO ANULATÓRIA - QUERELA NULLITATIS INSANABILE – NULIDADE DA CITAÇÃO DA AUTORA EM AÇÃO DE COBRANÇA – PROCEDÊNCIA – PRETENSÃO DE REFORMA – DESCABIMENTO – A validade da citação realizada por meio do serviço de portaria em condomínio edilício, instituída no art. 248, §4º do CPC, gera presunção relativa, ainda que recebida sem oposição, admitindo-se prova de sua invalidade – Na hipótese dos autos, na data da citação anulanda, a autora já não mais residia no endereço para onde a carta citatória foi remetida, o que era de conhecimento do réu ao menos seis meses antes, quando lhe enviou notificações de cobrança – Citação anulada - Sentença mantida - Recurso desprovido.*” (TJSP; Apelação Cível 1039024-72.2024.8.26.0100; Relator (a): Walter Fonseca; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025).

“*APELAÇÃO. Ação de Indenização por danos morais. Insurgência do requerido contra a sentença de procedência do feito. Pleito de nulidade de citação.*”

Cabimento. Validade da citação realizada por carta entregue a funcionário da portaria de condomínio edilício que goza de presunção meramente relativa. Processo de conhecimento que tramitou à revelia do réu. Comprovação da mudança de domicílio anterior ao recebimento da carta de citação. Nulidade do ato citatório configurada. Precedentes. Sentença anulada. Recurso provido, com observação.” (TJSP; Apelação Cível 1007285-71.2024.8.26.0071; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, majorando-se a verba honorária do advogado da Autora de 10% para 12% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, § 11, CPC, observada a concessão da justiça gratuita.

Pedro Baccarat

Relator