



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394353

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2072996-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é agravante REALITY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. ME., é agravado RUBENS LUIS DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2072996-88.2025.8.26.0000

Relator: **Fernando Reverendo Vidal Akaoui**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Itaquaquecetuba/ 3ª Vara Cível**

Processo de origem: **1005940-36.2021.8.26.0278**

Juiz(a): **Rafael Meira Hamatsu Ribeiro**

Agravante: **Reality Construtora e Incorporadora Ltda. Me.**

Agravado: **Rubens Luis dos Santos**

Voto nº 9707

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de adjudicação compulsória – Decisão que inverteu o ônus da prova, determinando que a parte ré “promova a juntada aos autos de documentos comprobatórios do vínculo de trabalho entre Marcus Vinícius e o edifício Novo Horizonte”, bem como “promova a intimação daquela testemunha para que compareça à audiência presencial de instrução, debates e julgamento” e indeferiu requerimento pela atribuição de efeito suspensivo à sentença já prolatada – Irresignação da ré – Alegação de que não cabe a inversão do ônus da prova e tese no sentido de que há nulidade na citação – Não acolhimento – Citação corretamente endereçada, sem razoável explicação para menção por funcionário de que a empresa ré não é sediada no local – Presunção de existência da obstrução intencional ao exercício da atividade jurisdicional pelo juízo de origem que se baseia nas evidências dos autos – Ônus da prova que compete a quem alega – Inversão do ônus da prova bem determinado – Decisão mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do RITJSP – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, o Dr. Rafael Meira Hamatsu Ribeiro, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba que, à p. 179/180 dos autos originários – ação de adjudicação compulsória – promovida por **RUBENS LUIS DOS SANTOS**

contra **REALITY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. ME.**, inverteu o ônus da prova, determinando que a parte ré “promova a juntada aos autos de documentos comprobatórios do vínculo de trabalho entre Marcus Vinícius e o edifício Novo Horizonte”, bem como “promova a intimação daquela testemunha para que compareça à audiência presencial de instrução, debates e julgamento” e indeferiu requerimento pela atribuição de efeito suspensivo à sentença já prolatada.

Recorre requerida afirmando, em apertada síntese, que há nulidade na citação. Discorre sobre a correta conformidade do endereço da agravante com aquele diligenciado pelo Oficial de Justiça, porém afirmando que nunca recebeu qualquer notificação extrajudicial enviada pelo autor da ação. Aduz também que, mesmo dirigindo-se o Oficial de Justiça ao endereço correto, não sabe por qual motivo foi certificado que os representantes legais da empresa eram pessoas desconhecidas. Defende que a citação por edital foi prematura.

Assevera que a inversão do ônus da prova por “suposta obstrução intencional da parte ré ao exercício da atividade jurisdicional, merece ser rechaçada por ausência de elementos probatórios concretos e suficientes”. Alega que a simples alegação, por parte do agravado, de que o zelador do condomínio teria sido induzido a mentir, sem a apresentação de elementos que corroborem tal afirmação, não é suficiente para justificar a inversão do ônus da prova. Afirma que “A parte Autora, que alega a má-fé, é quem deveria apresentar elementos concretos que demonstrassem a participação da Ré na suposta obstrução”.

Sustenta que a decisão que determina o cumprimento da sentença, com o imediato registro da adjudicação do imóvel, “causa um dano irreparável e de difícil reparação à Ré. A execução provisória da sentença, neste caso, permite a transferência da propriedade do imóvel para o Autor, mesmo diante da pendência de recurso, o que pode gerar consequências irreversíveis”.

Requer, portanto, a reforma da respeitável decisão a fim de que: i) seja afastada a inversão do ônus da prova e a determinação de que a ré processa com

a intimação da testemunha; ii) seja reconhecida a nulidade da citação por edital; com consequente anulação de todos os atos posteriores.

Pleiteia, ainda: a) pela produção de todas as provas em direito admitidas, “especialmente a juntada de novos documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do autor”; b) pelo “integral do presente Agravo de Instrumento, para reformar a decisão agravada, julgando improcedentes os pedidos formulados na ação de adjudicação compulsória”.

Por fim, requer a “reconsideração da decisão que indeferiu o pedido de suspensão da eficácia da sentença, por entender que a decisão agravada causa prejuízos irreparáveis à parte Ré” (p. 1/13).

Decisão indeferindo a atribuição de efeito suspensivo às p. 25/30.

Contraminuta às p. 33/49.

Recurso tempestivo e com regular preparo (p.14/15).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Conforme já adiantado na decisão de p. 25/30, os indícios demonstrados no caderno processual apontam para a inexistência de nulidade na citação.

O autor encaminhou notificações extrajudiciais para as administradoras da empresa ré e seu procurador, valendo-se dos endereços citados na procuração de p. 18/19: Rua Sebastião Barbosa, nº 80, Apto. 112, Tatuapé, São Paulo/SP e na Rua Candido Lacerda, 147, apto 52, Tatuapé, São Paulo/SP (p. 25/27). O comprovante de envio das notificações está acostado aos autos à p. 27.

Às p. 28/33 constam os comprovantes de entrega dos Correios. Ressalte-se, por oportuno, que o endereço das administradoras da empresa é o mesmo endereço sede da empresa, conforme resta demonstrado na ficha da JUCESP de p. 45/46.

A citação foi, então, encaminhada ao endereço citado na procuração de p. 18/19. Sobreveio certidão negativa do oficial de justiça, informando que foi atendido pelo zelador Marcus Vinicius, o qual alegou que não há sala 112 (há apto 112) e que a requerida e seu representante legal são desconhecidos no local (p. 72).

O autor requereu a citação da ré no endereço da filial na Rua Euclides da Cunha, nº 93 - sala nº 11, Vila Flora Regina, Arujá/SP (p.76), porém a citação restou também infrutífera (p. 79). A ré foi então citada por edital (p. 86).

No caso em apreço, já houve prolação de sentença, julgando a ação procedente, aos 25/01/2023 (p.108/110), com publicação em 30/01/2023 (p.114). A sentença, então, transitou em jugado aos 20/03/2023 (p. 138).

Quase 2 meses depois, em 17/05/2023, a ré, ora agravante, compareceu aos autos sustentando a mesma tese de nulidade da citação, requerendo a retomada da demanda “para fase de conhecimento, e informa que, em 15 dias úteis daqui, juntará contestação” (p. 115/120).

O douto juízo *a quo* manifestou-se à p. 147:

“Pelo que deduzo do cotejo feito entre a certidão de p. 72 e o peticionado a p.115/120 e documentos (p. 121/137), a citação não foi efetivada somente porque houve informação equivocada do zelador do prédio onde estaria estabelecida a parte ré.

Tendo em vista que a parte autora alega que o zelador teria sido induzido a mentir (5º parágrafo de p. 145), faculto-lhe o prazo de 5 dias para que manifeste o eventual interesse em que a referida pessoa seja ouvida em juízo, informe o endereço para expedição do mandado e/ou requerida diligências de mister.

No silêncio, torne este processo á conclusão”.

Novamente às p. 151/152:

“(…) Por primeiro, ressalto que nada impede a apreciação do pedido de declaração de nulidade nos próprios autos, independentemente da distribuição de ação autônoma para este fim.

Incontroverso que o endereço da parte ré é aquele diligenciado pelo Oficial de Justiça a fls. 72, diante da documentação carreada ao feito a fls.129/137 e ausência de impugnação do fato pela parte autora.

Contudo, diante das alegações da parte autora, considerando que, na hipótese de comprovação do ato ilícito eventualmente cometido pela ré, não poderia ela, na atual fase processual, invocar a nulidade da citação por edital, uma vez que a boa-fé objetiva, consagrada no art. 422, CC, impede que a parte se beneficie de sua própria torpeza, entendo pertinente o deferimento da oitiva do zelador do prédio em Juízo, com o objetivo de melhor apuração do alegado pela parte requerente.

Para este mister, designo audiência de instrução para oitiva da testemunha Marcos Vinicius, a ser realizada presencialmente, para o dia 25 de fevereiro de 2025 às 14:00 horas. Ficam as partes intimadas para comparecimento à audiência designada, na pessoa de

seus patronos constituídos, por publicação junto ao DJE .Expeça-se mandado para intimação pessoal da testemunha no endereço indicado a fls. 150”.

Ao que parece, portanto, o ilustre magistrado de origem recebeu a manifestação de p. 115/120 como se fosse ação de *querela nullitatis*, determinando audiência de instrução.

Sobreveio a decisão combatida:

“Fls. 171/178: é certo que os atos exarados por Oficial de Justiça gozam de presunção de veracidade e legitimidade. Nesta senda, às fls. 72 é certificada tentativa de citação no endereço em que, certamente, é sediada a REALITY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (fls. 115/120).

No entanto, naquele local, foi informado pelo zelador do edifício Novo Horizonte que a parte ré e seu representante legal são desconhecidos (fls. 72). E, no mesmo condomínio edilício, a fim de que fosse intimado o aludido preposto do ente condominial que forneceu tal informação (Marcos Vinícius) para que comparecesse, na qualidade de testemunha, à solenidade aprazada às fls. 151/152, o Sr. Oficial de Justiça registrou surpreendentemente que:

'fui atendido pela porteiro Telma que informou não ter muito tempo no cargo e nada sabe informar sobre Marcos, dizendo ser necessário o numero da unidade para consulta;'

Deste modo, é possível concluir, como de provável existência, a obstrução intencional ao exercício da atividade jurisdicional pela parte ré e prepostos do

condomínio Novo Horizonte. Caso a dificuldade em localizar e realizar atos judiciais relacionados a pessoas jurídicas e naturais lá residentes, sediadas ou vinculadas, ocorresse uma única vez (o que se deu às fls. 72), poder-se-ia supor que a citação da parte requerida não tenha se dado por problemas graves de rotinas de trabalho relacionados à portaria e zeladoria. Ao ocorrer episódio semelhante, é permitido inferir hipótese diversa, isto é, de que os mandados de citação e intimação não foram regularmente executados em função da orientação de porteiros, zeladores e demais prepostos a informarem completo desconhecimento de qualquer informação a eles questionadas por Oficiais de Justiça, relacionadas às partes processuais e testemunha.

A presunção *hominis* assim extraída tem como consequência a inversão do ônus da prova. Deverá, então, a parte ré demonstrar que Marcus Vinícius era porteiro do edifício Novo Horizonte em 22/10/2024 e que não promoveu qualquer orientação para que ludibriasse auxiliares da Justiça, a fim de impedir a realização de sua citação.

Assim, concedo 15 (quinze) dias para que a parte requerida promova a juntada aos autos de documentos comprobatórios do vínculo de trabalho entre Marcus Vinícius e o edifício Novo Horizonte naquela data, bem como promova a intimação daquela testemunha para que compareça à audiência presencial de instrução, debates e julgamento, a ser realizada presencialmente em 17 de junho de 2025, às 14h00” (grifei).

Pois bem.

Conforme aduzido pela própria agravante, não há explicação razoável para a ausência de citação válida no caso em apreço, considerando que todas as tentativas foram corretamente endereçadas.

Sendo a agravante quem suscita tal nulidade, de fato, cabe mesma a ela a comprovação do quanto alegado. Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. Ação de indenização por dano moral. Criação de perfil falso pela Ré em redes sociais se passando por terceira pessoa ludibriando a Autora. Revelia. Apelação intempestiva. Preliminar de nulidade de citação. Apreciação por ser matéria de ordem pública, passível de conhecimento a qualquer tempo e grau de jurisdição - Citação realizada em condomínio edilício sem qualquer ressalva - Ré que não trouxe aos autos qualquer prova que, à época da citação, residia em endereço diverso do qual foi citada - Aplicação do art. 248, §4º, do CPC Ônus da prova da Ré, que dele não se desincumbiu. Nulidade não reconhecida. Pedido de gratuidade processual - Determinação de juntada de documentos não atendida Indeferimento do benefício e determinação de recolhimento do preparo Preparo não recolhido Recurso não conhecido ante a deserção Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido (Apelação Cível nº 1103609-75.2020.8.26.0100; 13ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. SIMÕES DE ALMEIDA; j. 05/02/2025; g.n.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. NULIDADE DE CITAÇÃO. Carta enviada

para condomínio com acesso controlado. Assinatura do aviso de recebimento por funcionário do condomínio. Recorrente que não se desincumbiu de demonstrar que residia em outro endereço. Nulidade de citação afastada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (Agravado de Instrumento 2169301-71.2024.8.26.0000; 18ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Ernani Desco Filho; j. 14/08/2024).

Ação de cobrança. Decretação de revelia dos réus. Sentença de procedência. Inconformismo do réu Orlando Arnoud Pereira Júnior. Apelação. Nulidade de citação não verificada. Ausência de provas de que o apelante não tenha domicílio no endereço diligenciado. Ônus da prova que era do apelante. Possibilidade de recebimento por terceiro em condomínios edilícios com controle de acesso. Art. 298, §4º, CPC. Precedentes do STJ. Citação regular. Sentença mantida. Recurso desprovido (Apelação Cível nº 1000542-48.2017.8.26.0602; 23ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR; j. 02/08/2022).

Sendo assim, entendo que a respeitável decisão agravada não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as

questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR