



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064531-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante KAUÊ HENRIQUE ELIAS, é agravado ASSOCIAÇÃO PELA PROPRIEDADE COMUNITÁRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INSTR. N° 2064531-90.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (FR TATUAPÉ – 3ª VARA CÍVEL)

AGTE: KAUÊ HENRIQUE ELIAS

AGDA: ASSOCIAÇÃO PELA PROPRIEDADE COMUNITÁRIA

JD 1º GRAU: LUIS FERNANDO NARDELLI

VOTO N° 57.751

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CITAÇÃO. Insurgência do executado contra a r. decisão que considerou válido o ato citatório feito por via postal. Missiva recepcionada por funcionário da portaria. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Regularidade da citação. Dicção do art. 248, § 4º, do Código de Processo Civil. Aviso de recebimento assinado com identificação do recebedor e com oposição do seu número de documento. Validade do ato. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **KAUÊ HENRIQUE ELIAS** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial que lhe move **ASSOCIAÇÃO PELA PROPRIEDADE COMUNITÁRIA**, que considerou válida a citação feita por carta, recebida por funcionário da portaria da localidade.

Sustentou o réu, ora agravante, em síntese, por meio do seu Defensor Público, que não houve esgotamento das tentativas de localização do executado, e não há provas suficientes de que o devedor resida naquele local, o que demandaria a

realização de citação por hora certa.

Foi indeferida a antecipação da pretensão recursal.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015 do Código de Processo Civil¹.

Em breve histórico, vê-se que a agravante é associação sem fins lucrativos e que promove acesso à moradia para famílias de baixa renda na cidade de São Paulo (fls. 9/46 – principal).

Aduz que o imóvel localizado na Rua Barbacena nº 749 foi por ela adquirido (fls. 47/49 – principal) para realização do seu mister, contudo a loja no piso térreo encontrava-se ocupada sem contrato de aluguel formalizado, e, quando notificou os ocupantes para a tentativa de regularização, não houve manifestação dos interessados, o que fez surgir a pretensão de retomada do espaço e de cobrança dos locativos atrasados.

A ação, apontada num primeiro momento contra a “Adega e Tabacaria Jaguar”, teve sua inicial emendada (fls. 136/137 – principal) para correção do polo passivo, nele constando, a partir de então, o ora agravado.

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: [...] Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

A ora agravante, buscando pelo endereço do ocupante, localizou seu paradeiro na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender nº 1.275, apartamento 91, informação que obteve na análise das peças do Inquérito Policial nº 1508221-73.2022.8.26.0050.

Houve tentativa de citação neste endereço, contudo, no primeiro ato, o Oficial de Justiça diligenciou junto ao número 125 da rua (fl. 161 – principal); no segundo ato, o Oficial de Justiça certificou (fl. 171 – principal) ter ido à localidade contudo, teria sido informado por uma terceira que o ora agravado dali teria se mudado há muitos anos; no terceiro ato, o Oficial de Justiça certificou (fl. 185 – principal) ter ido à Rua Serra de Bragança nº 953, todavia o ora agravado teria se mudado; no quarto ato, o Oficial de Justiça certificou (fl. 189 – principal) ter ido à Av. Arraias do Araguaia nº 1.453, porém o agravado teria se mudado; no quinto ato, o Oficial de Justiça (fl. 193 – principal) certificou ter repetido a tentativa de citação na Rua Serra de Bragança nº 953, mas ninguém atendeu no apartamento “66-A”.

Houve determinação de citação por edital (fl. 199 – principal), porém, pela irresignação do curador especial, retomou-se a tentativa de citação no endereço Rua Coronel Pedro Dias de Campos nº 388, ap. 12, Chácara Seis de Outubro (fl. 253 – principal), via postal, missiva que foi recebida sem ressalvas por Armando Matias

(documento nº 1113625).

Pois bem, conforme o disposto no art. 239 do Código de Processo Civil, a citação é ato indispensável para a validade do processo e, como consequência, deve ser realizada com a estrita observância das prescrições legais, sob pena de nulidade.

Alinhe-se, que a citação pelo correio é uma das modalidades previstas na lei, hipótese em que, tratando-se de condomínio edilício ou de loteamento com controle de acesso, admite-se a entrega da carta com aviso de recebimento assinado pelo porteiro responsável pelo recebimento da correspondência, desde que não se oponha ao ato (Código de Processo Civil, art. 248, § 4º).

A recepção da comunicação judicial, no caso, feita por meio dos Correios foi feita, com efeito, sem nenhuma resistência pelo funcionário responsável pela recepção das correspondências (fl. 255 – principal), o que demonstra a sua aceitação e a confirmação de que o citando ali reside.

Notório que o logradouro em que se realizou o ato de citação é condomínio e que possui portaria, fato que se amolda com exatidão na previsão legal contida no artigo supramencionado.

Neste cenário, e com os elementos que por ora fazem parte do instrumento, tem-se por válida a citação de Kauê, o que permite a conclusão de que houve regular formação do polo passivo da ação, o que autoriza o prosseguimento do julgamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quanto às demais etapas da cobrança.

Nessa ordem de ideias a r. decisão recorrida prevalece, eis que deu desate correto à hipótese em análise.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR