



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1134073-14.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MAIOR CONSTRUTORA LTDA., é apelado RESIDENCIAL SANTORINI LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a r. sentença e determinaram o retorno dos autos ao Juízo de origem para prosseguimento do processo. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1134073-14.2022.8.26.0100

APELANTE: MAIOR CONSTRUTORA LTDA.

APELADA: RESIDENCIAL SANTORINI LTDA

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

VARA: 30ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: GUILHERME SANTINI TEODORO

VOTO Nº 26.946

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL. AUSÊNCIA DE ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA LOCALIZAÇÃO DA PARTE RÉ. ANULAÇÃO DA SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME

Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou a resolução do contrato firmado entre as partes e condenou a ré à restituição da quantia paga, no valor de R\$ 485.000,00, corrigido desde os desembolsos e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, além do pagamento de custas e honorários de advogado fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A empresa autora ajuizou ação de rescisão contratual e restituição de valores contra a ré, alegando graves erros técnicos na execução das obras contratadas, devidamente atestados por laudo técnico e ata notarial.

A ré, representada por curador especial da Defensoria Pública, apela, alegando nulidade da citação por edital, sob o fundamento de que não foram esgotadas todas as diligências possíveis para sua localização antes da adoção desse meio excepcional de citação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em verificar se foram esgotados todos os meios disponíveis para a localização da ré antes da realização da citação por edital, conforme exige o artigo 256, inciso II, do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A citação válida é pressuposto essencial para o regular desenvolvimento do processo e o exercício do contraditório e da ampla defesa.

Nos termos do artigo 256, inciso II, do Código de Processo Civil, a citação por edital somente é admitida quando esgotados todos os meios possíveis para a localização da parte ré, devendo-se priorizar a citação pessoal.

No caso concreto, não foram realizadas diligências essenciais, como consultas aos sistemas INFOJUD e

SERASAJUD, expedição de ofícios às operadoras de telefonia e concessionárias de serviços públicos, e diligências presenciais por oficial de justiça nos endereços conhecidos da empresa ré e de seus representantes.

A ausência dessas diligências configura nulidade da citação por edital, impondo a anulação da sentença e o retorno dos autos ao Juízo de origem para prosseguimento do feito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Sentença anulada.

Tese de julgamento:

A citação por edital exige o esgotamento prévio de todos os meios disponíveis para a localização da parte ré, incluindo consultas a bancos de dados públicos e diligências presenciais por oficial de justiça.

A ausência de tais diligências essenciais configura nulidade da citação por edital e impõe a anulação da sentença.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 150, que julgou procedentes os pedidos para declarar a resolução do contrato firmado entre as partes e condenar a ré a restituir a quantia paga de R\$ 485.00,00, corrigido desde os desembolsos e com juros de mora de 1% a contar da citação.

Sucumbente, condenou a demandada ao pagamento das custas e honorários de advogado fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a ré, representada por curador especial da Defensoria Pública, apela (fls. 158/163). Sustenta que, antes de ter sido realizada a citação por edital, não tinham esgotados todos os meios possíveis de localização da empresa ré, motivo pelo qual a decisão recorrida deve ser anulada.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo e contrarrazoado (fls. 168/175).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido trazidos à baila as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Cuida-se de ação que objetiva a rescisão de contrato e devolução de valores movida por **RESIDENCIAL SANTORINI COTIA SPE LTDA.** em face de **MAIOR – CONSTRUTORA LTDA.**

De acordo com a inicial, em 03/09/2021, a autora contratou a ré para execução das obras civis do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Santorini, em Cotia/SP, pelo valor total de R\$ 4.850.000,00, tendo efetuado um pagamento antecipado de R\$ 485.000,00.

Durante a execução das obras, foram identificados graves erros técnicos pela empresa demandada, que teriam sido atestados em laudo técnico e ata notarial, como problemas estruturais significativos e falta de observância dos projetos técnicos acordados.

Diante dos graves erros constatados e comprovada incapacidade técnica da empresa, a autora determinou a paralisação das

obras, notificando a ré extrajudicialmente para tentar uma solução amigável, sem sucesso.

Por esses motivos, requereu a declaração de resolução do contrato por conta do inadimplemento da demandada bem como a restituição da quantia paga.

A r. sentença deve ser anulada.

A citação válida do réu é pressuposto essencial para o regular desenvolvimento do processo. Nos termos do artigo 256, inciso II, do Código de Processo Civil, a citação por edital somente é admissível quando esgotados todos os meios disponíveis para a localização do demandado, devendo-se priorizar a citação pessoal, seja por carta com aviso de recebimento ou por mandado cumprido por oficial de justiça.

No caso em apreço, as diligências necessárias para a localização da empresa apelada não foram integralmente realizadas. Não houve consulta aos sistemas INFOJUD e SERASAJUD, tampouco a expedição de ofícios às operadoras de telefonia e às concessionárias de fornecimento de água e energia elétrica.

Além disso, não foi diligenciado com oficial de justiça nos endereços identificados, nem foram feitas pesquisas para localizar os representantes da empresa recorrida, sendo certo que a única carta de citação expedida para o representante da empresa ré retornou

com a informação “não procurado” (fls. 105).

Dessa forma, a citação por edital foi prematura.

Nesse sentido:

“CONTRATO DE EMPREITADA – Pretensões condenatória ao cumprimento de obrigação de fazer e de cobrança de multa julgadas procedentes, improcedente a pretensão indenizatória – Citação realizada por meio de edital – Nulidade reconhecida – Ausência de comprovação de pesquisas mínimas para a obtenção do endereço, especialmente do representante da ré, inobservada a regra do artigo 256, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil – Sentença anulada – Apelação provida” (TJSP; Apelação Cível 1054385-08.2019.8.26.0100; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 26/02/2024).

“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Ação monitória – Nulidade da citação por edital – Reconhecimento – Não esgotamento das diligências para tentativa de obtenção dos endereços dos réus – Processo anulado, a partir da citação – Apelação provida” (TJSP; Apelação Cível 1016427-38.2018.8.26.0224; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2024; Data de Registro: 02/09/2024).

Portanto, de rigor a anulação da sentença e o retorno

dos autos ao Juízo de origem para regular prosseguimento do processo.

Diante do exposto, por meu voto, **ANULO** a r. sentença e determino o retorno dos autos ao Juízo de origem para prosseguimento do processo.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora