



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006496-51.2021.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que são apelantes JARDIM COLORADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e LOTEAMENTO JARDIM COLORADO - BARRINHA SPE LTDA, é apelada LEIDIVANIA RAMOS ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1006496-51.2021.8.26.0597

Comarca: Sertãozinho (1ª Vara Cível)

**Apelantes: Jardim Colorado Empreendimentos Imobiliários SPE
Ltda e outro**

Apelada: Leidivania Ramos Rocha

Juiz: Daniele Regina de Souza Duarte

Voto n. 37.121

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NULIDADE DA CITAÇÃO.

I. Caso em Exame

Ação de reintegração de posse cumulada com indenização por perdas e danos, onde as empresas autoras alegam que a requerida não cumpriu com as obrigações de pagamento das parcelas de um imóvel, consolidando-se a propriedade em favor das autoras após frustração dos leilões. A sentença julgou procedente a ação, decretando a rescisão do compromisso de compra e venda e condenando a ré ao pagamento de taxa de fruição.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da citação da ré, que foi realizada por Aviso de Recebimento assinado por pessoa alheia ao processo e por e-mail, e (ii) a nulidade da sentença por ser prolatada antes do retorno da carta precatória cumprida.

III. Razões de Decidir

3. A citação é nula, pois o Aviso de Recebimento foi assinado por pessoa estranha aos autos, e a citação por e-mail não foi convalidada.

4. A sentença foi prolatada antes da efetivação da citação válida, o que constitui vício insanável, conforme jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso para declarar nula a citação da requerida e todos os atos processuais subsequentes, inclusive a sentença, retornando-se os autos à origem.

Tese de julgamento: 1. A nulidade da citação impede a formação válida do processo. 2. A sentença prolatada sem citação válida é nula.

Legislação Citada: CPC, art. 281. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1138281/SP, Rel. Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 16/10/2012, DJe 22/10/2012. STJ, AgInt no AREsp n. 2.489.589/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.

Trata-se de ação de reintegração de posse c.c indenização por perdas e danos alegando as empresas autoras que as partes firmaram Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Alienação Fiduciária e Outras Garantias, em 22 de outubro de 2015, referente ao lote de terreno descrito na inicial, ocorrendo que a requerida deixou de cumprir com as obrigações pertinentes ao pagamento das parcelas do bem, motivo pelo qual foi notificada e constituída em mora, consolidando-se sua propriedade sobre o bem na via extrajudicial, extinguindo-se a dívida devido a frustração dos dois leilões realizados, requerendo seja determinada a reintegração na posse e condenada a ré ao pagamento da taxa de fruição.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação para decretar a rescisão do compromisso de compra e venda firmado entre as partes e condenar a ré ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato ao mês, corrigido desde o pagamento e acrescidos de juros de mora na forma da lei, arcando a requerida, ainda, com o pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação (fls. 449/451).

A autora apelou afirmando que a ré não foi devidamente citada, uma vez que a diligência da carta precatória destinada à citação no processo nº 1005909-12.2022.8.11.0015 ainda estava pendente, sendo esta imprescindível para o regular prosseguimento da ação e para a formação válida do processo, e o Aviso de Recebimento (AR) anexado aos autos (fl. 447) foi assinado por pessoa alheia, colocando em dúvida a validade da citação, sendo, portanto, nula a sentença, por ausência de formação do contraditório,

além disso, sustenta que a sentença é extra petita, uma vez que decidiu pela rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, quando, na realidade, o pedido inicial era a reintegração de posse do imóvel, fundamentado no inadimplemento e na conclusão do rito de alienação fiduciária em garantia, vício processual do qual também decorre a nulidade da sentença, destacando que o objeto da presente demanda é a reintegração de posse, uma vez que a Lei nº 9.514/97, em seu artigo 26, §7º, prevê que, uma vez consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário, este adquire pleno direito sobre o bem, podendo exercer a posse sem a necessidade de rescisão contratual, e, no caso, o rito extrajudicial, que incluiu a notificação para purgação da mora, a consolidação da propriedade em nome da autora e a tentativa de leilão, foi integralmente cumprido, legitimando o pedido de reintegração de posse sem exigência de qualquer resolução adicional do contrato, razões pelas quais requer seja anulada a sentença, determinando o retorno dos autos à fase de citação (fls. 461/475).

É o Relatório.

Apesar da oposição do apelante, realiza-se o julgamento virtual do recurso pela ausência de prejuízo diante do provimento da apelação.

Verifica-se dos autos que o Aviso de Recebimento de fls. 447 foi assinado por pessoa estranha, e ainda que conste da Carta Precatória juntada aos autos que a requerida de fato trabalha na empresa existente no endereço indicado no AR, também da Carta Precatória se infere a dificuldade de se contatar a ré através da empresa em questão, sendo inclusive afirmando por uma das secretárias do local que sequer conhecia a requerida (fls. 783/787), não se presumindo a efetivação do

ato através de e-mail como certificado pelo Oficial de Justiça (fls.784), sendo, portanto, nula a citação certificada.

Destaca-se, ainda, que a r. sentença foi prolatada antes do retorno da carta precatória cumprida, não sendo o vício de citação sanado pela juntada posterior da carta precatória.

Destarte, é nula a citação realizada por Aviso de Recebimento assinado por pessoa estranha aos autos e por e-mail por intermédio do Oficial de Justiça do Juízo deprecado, bem como todos os atos processuais seguintes a ela, inclusive a sentença, nos termos do art. 281 do CPC.

É assente no Superior Tribunal de Justiça que: “a nulidade da citação constitui matéria passível de ser examinada em qualquer tempo e grau de jurisdição, independentemente de provocação da parte; em regra, pode, também, ser objeto de ação específica ou, ainda, suscitada como matéria de defesa em face de processo executivo. Trata-se de vício transrescisório” (REsp 1138281/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 22/10/2012), podendo ser alegados nos embargos à execução (REsp 1032722/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/08/2012, DJe 15/10/2012) ou pela querela nullitatis insanabilis (REsp 1105944/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 08/02/2011).

Sendo a citação ato essencial para a formação do processo, o mesmo Tribunal Superior firmou entendimento que, quanto à sua efetivação o Poder Judiciário deve cercar-se de “muita cautela na adoção da teoria da aparência” (REsp 622.026/SP, Rel. Ministro

ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 12.09.2006, DJ 09.10.2006 p. 343; REsp 330.070/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 27.11.2001, DJ 25.04.2005 p. 351).

Sem citação válida, ou não suprida pelo comparecimento espontâneo do réu em juízo, não se completa a relação jurídica processual, de forma a permitir uma prestação jurisdicional válida que obrigue o réu. Para Cândido Rangel Dinamarco¹: "citação não feita ou citação inválida acabam sendo a mesma coisa, para esse fim – ambas são um *nada* jurídico".

No tocante a citação por carta é assente naquele Tribunal Superior que: "a jurisprudência do STJ, que exige, para a validade da citação postal de pessoa física, a entrega da carta citatória diretamente ao citando, mediante assinatura deste no aviso de recebimento" (AgInt no AREsp n. 2.489.589/PR, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.), bem como que: "1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a validade da citação de pessoa física pelo correio está vinculada à entrega da correspondência registrada diretamente ao destinatário, cuja assinatura deve constar do aviso de recebimento, sob risco de nulidade do ato. 2. No caso concreto, o AR foi recebido por pessoa estranha à lide, e, nessa linha, o art. 248, § 4º, do NCPC somente permite que a carta de citação de pessoa física seja recebida por terceira pessoa quando o citando for residente em condomínio, o que não é a hipótese dos autos" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.488.338/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de

¹ DINAMARCO, Cândido Rangel. vol. II. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p.51.

11/4/2024.), e, ainda, que: "2. Nos termos do entendimento desta Corte, a validade da citação de pessoa física pelo correio está vinculada à entrega da correspondência registrada diretamente ao destinatário, cuja assinatura deve constar do aviso de recebimento, sob risco de nulidade do ato" (AgInt no AREsp n. 2.328.911/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023; AgInt no AREsp n. 2.328.911/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023; AgInt no AREsp n. 2.023.670/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 20/6/2022.).

Diante da declaração de nulidade da sentença, resta prejudicada a análise das demais questões suscitadas no recurso de apelação, em especial o julgamento *extra petita*.

Cumpre registrar que a presente hipótese de nulidade de sentença não se encontra contemplada no art. 1.013 do CPC/2015, obstando o imediato julgamento do feito.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, para declarar **NULA** a citação da requerida, bem como todos os atos processuais subsequentes, inclusive a sentença, retornando-se os autos à origem.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO