



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076939 - SP(2025/0393572-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANA BEATRIZ ORTIZ TALEB
ADVOGADOS : PRISCILA CORTEZ DE CARVALHO - SP288107
ANDRÉ FUREGATE DE CARVALHO - SP405213
AGRAVADO : LOFT III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
ADVOGADOS : FELIPE ROBERTO RODRIGUES - SP305681
TATIANA CHIERICI MARCANTONIO - SP421777
JÉSSICA ROMEIRO DOS SANTOS - SP434416

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VALIDADE CITAÇÃO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRESUNÇÃO RELATIVA. MUDANÇA DE ENDEREÇO NÃO COMPROVADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, na qual foi arguida a nulidade da citação recebida por terceiro em condomínio edilício.
2. A presunção de validade da citação realizada em condomínio edilício é relativa e pode ser afastada mediante prova de que o destinatário não residia no endereço indicado à época da entrega, conforme jurisprudência consolidada do STJ. Súmula 83/STJ.
3. A análise da identificação do recebedor, da regularidade da entrega e da alegada mudança de endereço exige o reexame minucioso dos elementos que fundamentaram a decisão das instâncias ordinárias, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076939 - SP(2025/0393572-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANA BEATRIZ ORTIZ TALEB
ADVOGADOS : PRISCILA CORTEZ DE CARVALHO - SP288107
ANDRÉ FUREGATE DE CARVALHO - SP405213
AGRAVADO : LOFT III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
ADVOGADOS : FELIPE ROBERTO RODRIGUES - SP305681
TATIANA CHIERICI MARCANTONIO - SP421777
JÉSSICA ROMEIRO DOS SANTOS - SP434416

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VALIDADE CITAÇÃO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRESUNÇÃO RELATIVA. MUDANÇA DE ENDEREÇO NÃO COMPROVADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, na qual foi arguida a nulidade da citação recebida por terceiro em condomínio edilício.

2. A presunção de validade da citação realizada em condomínio edilício é relativa e pode ser afastada mediante prova de que o destinatário não residia no endereço indicado à época da entrega, conforme jurisprudência consolidada do STJ. Súmula 83/STJ.

3. A análise da identificação do recebedor, da regularidade da entrega e da alegada mudança de endereço exige o reexame minucioso dos elementos que fundamentaram a decisão das instâncias ordinárias, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por **ANA BEATRIZ ORTIZ TALEB** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Ação de cobrança julgada procedente e em fase de cumprimento de sentença. Insurgência dos executados contra decisão que rejeitou a impugnação, na qual foi arguida a tese de nulidade da citação. Validade da citação bem reconhecida. Carta de citação postal que foi encaminhada a condomínio edilício e recebida sem nenhuma oposição no endereço informado no contrato. Incidência do artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil. RECURSO DESPROVIDO.” (Fl. 81)

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 136-139.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 238, 239, 240, 248 § 1º e 280 do Código de Processo Civil, pois a citação postal de pessoa física recebida por terceiro estranho ao feito impede a formação válida da relação processual e a constituição em mora, acarretando nulidade do processo de conhecimento e do cumprimento de sentença;

(ii) art. 248 § 4º do Código de Processo Civil, pois a regra de validade da entrega ao funcionário da portaria em condomínio edilício foi aplicada sem comprovação de que o signatário do AR seria o responsável pelo recebimento de correspondências e sem que a destinatária residisse no local; e

(iii) art. 238 do Código de Processo Civil, pois a rapidez na realização da citação, que redundou na invalidade, e o excesso de celeridade comprometeu a condução do processo.

Foram ofertadas contrarrazões às fls. 149-169.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório.

VOTO

A irresignação não prospera.

Na origem, cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a impugnação ao cumprimento de sentença, no qual a recorrente arguiu a nulidade da citação e dos atos processuais posteriores.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, confirmando decisão que rejeitou a impugnação, nos termos da fundamentação abaixo transcrita:

"A agravada propôs ação de cobrança em face da agravante buscando o recebimento da importância de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), que teve origem no inadimplemento de compromisso de compra e venda de bem imóvel (fls. 1/8 dos autos principais).

A carta de citação foi encaminhada ao endereço declinado pela agravada na petição inicial (o mesmo do contrato), a saber, Rua Guarará n. 117, apartamento 14, Jardim Paulista, São Paulo (SP), onde foi recebida em 18 de julho de 2023 por terceiro, chamado Sebastião Severino Leitão, que assinou o aviso de recebimento, apondo nele a data da recepção e o número de sua carteira de identidade (fls. 140 dos autos principais).

Decorrido in albis do prazo para oferecimento da contestação, foi proferida sentença, julgando procedente a demanda.

Iniciada a fase de cumprimento da sentença, a carta de intimação foi encaminhada e recebida pela mesma pessoa em 19 de outubro de 2023 (fls. 14 dos autos do incidente).

Somente quando houve a tentativa de intimação da agravante acerca da penhora, em 14 de fevereiro de 2024, é que a carta de intimação não foi recebida (fls. 54 dos autos do incidente).

Informado outro endereço, a executada foi intimada, no dia 25 de março de 2024, na Rua Caconde n. 286, apartamento 401, Jardim Paulista, São Paulo (SP) (fls. 86 dos autos do incidente).

A agravante ofereceu impugnação, sustentando a nulidade da citação, ao argumento de que não mais residia no endereço informado na petição inicial quando a carta de citação foi recebida por terceiro (fls. 87/97 dos autos do incidente).

A decisão ora combatida (fls. 114/117 dos autos do incidente) rejeitou essa tese, conforme já relatado.

[...]

Apesar de a agravante afirmar que não mais residia a Rua Guarará em julho de 2023, não trouxe nenhum documento que comprove essa alegação, como documento de compra e venda do imóvel ou recibo de entrega de chaves. Não bastam as correspondências em seu nome, mas que não são contemporâneas a citação e intimação para cumprimento da sentença, ou mesmo os comprovantes que constam o endereço de sua genitora (Rua Caconde n. 286).

Além disso, conforme bem apontou o magistrado, caberia à impugnante comprovar que o condomínio tinha conhecimento de que ela não mais residia no local.[...]” (Fls. 82-84)

No tocante à aludida violação dos arts. 238, 239, 240, 248, §§ 1º e 4º, e 280 do Código de Processo Civil, tem-se que **a Corte a quo concluiu pela validade da citação recebida por funcionário do condomínio edilício, em razão de ser o endereço constante no contrato e da ausência de comprovação de que a parte não mais residia naquele endereço.**

Sobre o art. 248, § 4º, do CPC, o Superior Tribunal de Justiça possui orientação no sentido de que presume-se válida a citação recebida por funcionário de condomínio edilício, embora tal presunção seja relativa e possa ser afastada caso se prove que o destinatário não residia no endereço à época da entrega.

A propósito:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE CITAÇÃO. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VALIDADE. ENTREGA A FUNCIONÁRIO DE PORTARIA. COMPROVAÇÃO DE RESIDÊNCIA EM OUTRO ENDEREÇO. REVELIA. INAPLICABILIDADE NA FASE EXECUTIVA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação monitória na fase de cumprimento de sentença. A decisão recorrida reconheceu a nulidade da citação realizada por intermédio do porteiro, diante da comprovação de que o executado residia em endereço diverso, e afastou a revelia, por entender que essa figura processual se aplica apenas à fase de conhecimento.

2. No recurso especial, a agravante alegou validade da citação feita à portaria e apontou o comparecimento espontâneo do executado como marco inicial para defesa. A decisão de inadmissão do recurso especial aplicou a Súmula 7 do STJ, por envolver reexame de fatos e provas, e a Súmula 83 do STJ, por estar alinhada à jurisprudência da Corte.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a presunção de validade da citação realizada por intermédio do porteiro pode ser afastada mediante comprovação de que o executado residia em endereço diverso e se o

comparecimento espontâneo do executado na fase de cumprimento de sentença pode ser considerado como marco inicial para apresentação de defesa.

III. Razões de decidir

4. A presunção de validade da citação realizada em condomínio é relativa, podendo ser afastada mediante prova de que o destinatário não residia no endereço indicado à época da entrega, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

5. A revelia não se aplica à fase de cumprimento de sentença, sendo o termo inicial para apresentação de defesa a intimação da decisão que reconhece a nulidade da citação.

6. A análise da validade da citação e da aplicação do art. 239, § 1º, do CPC demanda reexame do conjunto fático-probatório, vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).

7. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido."

(AREsp n. 2.945.746/SP, relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. "O art. 248, §4º, do CPC determina que nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente." (REsp n. 2.069.123/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe de 9/10/2023).

Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Para a modificação do paradigma fático quanto à validade da citação, seria necessário o revolvimento do acervo probatório dos autos, conduta vedada no âmbito do recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.316.569/SP, relator Ministro **MARCO BUZZI, QUARTA TURMA**, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CITAÇÃO. NULIDADE. FUNCIONÁRIO DA PORTARIA. ENTREGA. DOCUMENTO ESCRITO. PRESUNÇÃO RELATIVA. PROVA EM CONTRÁRIO. ADMITIDA.

1. Ação de cobrança ajuizada em 30/06/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 08/08/2022 e concluso ao gabinete em 10/05/2023.

2. O propósito recursal é decidir se é absoluta a presunção de validade da citação entregue a funcionário da portaria do condomínio sem declaração por escrito que o citando está ausente.

3. O art. 248, §4º, do CPC determina que nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

4. A jurisprudência deste STJ é assente no sentido de que a expedição da carta, mandato ou edital é apenas parte da citação, que somente irá se perfazer quando o demandado efetivamente receber a informação.

5. Presume-se relativamente válida a citação entregue sem ressalvas ao funcionário da portaria, de forma a possibilitar ao réu alegar e comprovar sua ausência ao tempo da entrega da carta no condomínio, na

primeira oportunidade que lhe couber manifestar-se nos autos, sob pena de preclusão (art. 278 do CPC).

6. Na espécie, a citação foi entregue a funcionário da portaria sem ressalvas, contudo, um oficial de justiça já havia afirmado que o réu não residia naquele endereço antes mesmo do ajuizamento da presente ação. Dessa forma, afasta-se a presunção de validade da citação. 7. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp n. 2.069.123/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2023, DJe de 9/10/2023)

Na espécie, a desconstituição das conclusões do acórdão recorrido demandaria o incontornável revolvimento do acervo fático-probatório. Isso porque a análise da identificação do recebedor, da regularidade da entrega e da alegada mudança de endereço exige o reexame minucioso dos elementos que fundamentaram a decisão das instâncias ordinárias, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

Diante das premissas estabelecidas, tem-se que a orientação do Tribunal de origem está em consonância ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do verbete 83/STJ, que se aplica tanto à admissibilidade pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Diante do exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.**

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.076.939 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0393572-2

Número de Origem:

00516602420238260100 10786520520238260100 21411084620248260000 516602420238260100
51660242023826010010786520520238260100

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA BEATRIZ ORTIZ TALEB

ADVOGADOS : PRISCILA CORTEZ DE CARVALHO - SP288107

ANDRÉ FUREGATE DE CARVALHO - SP405213

AGRAVADO : LOFT III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADVOGADOS : FELIPE ROBERTO RODRIGUES - SP305681

TATIANA CHIERICI MARCANTONIO - SP421777

JÉSSICA ROMEIRO DOS SANTOS - SP434416

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026