



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381990

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037718-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PERLA RODRIGUES MOTA DE OLIVEIRA, é agravado CONDOMINIO VIBRA VILA GUILHERME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2037718-26.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (3ª Vara Cível – Foro Regional de Santana)

Agravante: Perla Rodrigues Mota de Oliveira

Agravada: Condomínio Vibra Vila Guilherme

Voto nº 31.589

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que julgou improcedente exceção de pré-executividade. A executada alega nulidade da citação, impenhorabilidade dos valores constrictos por serem de natureza salarial e inexigibilidade do crédito.

II. Razões de Decidir

O artigo 258, § 4º, do Código de Processo Civil, reconhece válido o recebimento da carta de citação por funcionário da portaria de condomínio edilício. No entanto, o agravado reconheceu que a recorrente não reside no imóvel, pois não recebeu as chaves da construtora.

O ônus de provar a entrega da carta de citação à recorrente recai sobre o agravado, que não se desincumbiu dessa obrigação. Provas corroboram que a agravante reside em imóvel alugado, situado em localidade diversa.

Reconhecida a nulidade da citação, anulação dos atos processuais subsequentes e levantamento das constrições.

III. Dispositivo

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão reproduzida a fls. 50/52, julgando improcedente o pedido de exceção de pré-executividade.

Inconformada, a executada sustenta nunca ter residido no imóvel, por impedimento da construtora. Afirmar que jamais retirou as chaves, tomou posse, ou se mudou para o apartamento, tanto que ainda reside em imóvel alugado. Argumenta nulidade da citação, uma vez que a carta com aviso de recebimento foi recebida no mesmo endereço do condomínio, que reteve propositadamente a correspondência. Alega, ainda, a impenhorabilidade dos valores constrictos, pois correspondem à liberação antecipada do FGTS, evidente o seu caráter salarial. Aduz, também, a inexigibilidade do crédito, uma vez que ainda não entrou na posse do bem.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo até o julgamento do recurso. No fim, pede a procedência da exceção de pré-executividade.

Efeito suspensivo deferido (fls. 71/73).

Contraminuta a fls. 77/79.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insurge-se a agravante contra decisão que julgou improcedente a exceção de pré-executividade (fls. 50/71).

Pois bem.

No curso da execução de título extrajudicial, efetivou-se a citação postal da agravante no endereço do condomínio,

situado na Rua João Ventura Batista, 200, apartamento 87, torre “L”, São Paulo/SP, em 29/07/2024, assinado o aviso de recebimento por terceiro (fl. 107 dos autos de origem).

É sabido que o artigo 258, § 4º, do Código de Processo Civil, reconhece válido o recebimento da carta de citação por funcionário da portaria de condomínio edilício.

Contudo, neste caso, o agravado reconheceu que a recorrente não reside no imóvel em questão, não tendo ainda recebido as chaves da construtora: *“O imóvel foi concluído no prazo avençado e estava a vendedora aguardando o recebimento das prestações finais, de modo que a posse somente não foi transferida pela inadimplência, ou seja, por culpa exclusiva da Requerida.”* (fl. 161 dos autos de origem).

Ao fazer tal afirmação, o agravado atraiu para si o ônus de provar a entrega da carta de citação à recorrente, ônus do qual não se desincumbiu. Sem razão ao sustentar que caberia à agravante provar o não recebimento – fato negativo cuja prova é impossível - pois é o próprio condomínio que detém o livro para assinatura de recebimento de correspondência, e não os titulares das unidades.

Soma-se a esta linha de raciocínio a existência de elementos de prova (fls. 134/141 dos mesmos autos) a corroborar a tese da agravante de que reside em imóvel alugado, sito à Rua Itaici, nº 71, apartamento 138, bloco “A”, São Paulo/SP.

Dessarte, é o caso de acolher a exceção de pré-executividade para reconhecer a nulidade da citação efetivada na execução de título extrajudicial e anular os atos processuais que a

sucederam, devolvendo o prazo para apresentação de impugnação pela agravante, quando terá oportunidade de discutir a inexigibilidade da dívida condominial.

Por decorrência lógica, impõe-se o levantamento das constrições efetivadas.

Nesse sentido:

*PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS -
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE -
ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CITAÇÃO -
DEMONSTRAÇÃO CABAL DE QUE A
CARTA CITATÓRIA FOI ENCAMINHADA
PARA ENDEREÇO DIVERSO DAQUELE
ONDE RESIDE - NULIDADE DA CITAÇÃO
RECONHECIDA - SENTENÇA MANTIDA.
RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação
Cível 0017428-41.2023.8.26.0405; Relator (a):
Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data
de Registro: 19/12/2024)*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para acolher a exceção de pré-executividade da devedora, com a nulidade da citação efetivada na execução de título extrajudicial e anular os atos processuais subsequentes, devolvendo o prazo para impugnação, com o levantamento das constrações efetivadas.

J. B. PAULA LIMA

— **RELATOR** —