



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383709

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379664-36.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FLÁVIA VIRGÍNIA ANTUNES DE JESUS E SILVA, é agravado PROJETO IMOBILIÁRIO E 43 SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.344

Agravo de Instrumento nº 2379664-36.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 7ª Vara Cível do Foro Reg. de Santana

Processo nº 1006993-39.2023.8.26.0001

Agravante: Flávia Virgínia Antunes de Jesus e Silva (Executada)

Agravada: Projeto Imobiliário e 43 Spe Ltda. (Exequente)

Juíza Prolatora: Fabiana Tsuchiya

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Compra e venda de imóvel. Execução de título extrajudicial. Irresignação da executada contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Reclamo que prospera. Exceção admissível quando relativa às matérias conhecíveis de ofício ou comprovadas de plano ao juízo. Carta citatória enviada ao endereço do imóvel objeto do contrato imobiliário. No caso dos autos, a citação não poderia ter sido efetivada em endereço que a compradora nunca residiu, vez que a exequente/agravada não emitiu a executada na posse do bem, ao argumento da inadimplência. Impossibilidade de aplicação do art. 248, §4º, do Código de Processo Civil – CPC. Nulidade da citação reconhecida. Prosseguimento da ação, com abertura de prazo para apresentação de defesa. Decisão reformada. **Recurso provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela executada, Flávia Virgínia Antunes de Jesus e Silva, nos autos da execução de título extrajudicial, envolvendo compra e venda de imóvel, contra decisão de fls. 37/38 (323/324, na origem), que rejeitou a exceção de pré-executividade, reconhecendo a validade da citação da agravante, mantendo a penhora sobre os valores bloqueados em sua conta bancária, ante a ausência de comprovação de caráter alimentar.

Bate-se pela reforma da decisão alegando, em síntese, que não tem condições de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo do próprio sustento. Insiste na nulidade da citação, vez que realizada em endereço que a agravante não reside por impedimento contratual (retenção das chaves até a quitação do débito), prejudicando o exercício da ampla defesa e do contraditório. Sustenta que nunca teve a posse do imóvel, embora proprietária registral, não é moradora, ante a inadimplência do contrato de compra e venda. Argumenta que reside em local diverso do imóvel objeto do contrato imobiliário, localizado na Rua Dias da Silva, nº 776, apto. 12, Vila Maria, São Paulo/ Capital, conforme declaração de imposto de renda e contrato locatício anexado (fls. 295/296 e 297/305, na origem). Subsidiariamente, suscita a impenhorabilidade do valor bloqueado (R\$3.812,79 – fl. 221, no principal), ante a natureza alimentar, por se tratar de conta corrente destinada ao recebimento de suas remunerações. Defende que é uma jovem advogada, formada em 23.12.2023 e seu compromisso com a OAB iniciou apenas em 26.04.2024, não possuindo vínculo empregatício ou renda fixa mensal, pois atua como advogada autônoma.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento de preparo diante do tema recursal, recebido com efeito suspensivo (fls. 84/85).

Contraminuta ofertada às fls. 90/98.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo.

Inicialmente, ante os documentos de fls. 17; 18/22; 23/24; 26/27; 28/34 e 35/36 **concedo a justiça gratuita a executada. Anote-se.**

No mais, cuida-se de ação de execução de título extrajudicial, envolvendo contrato de compra e venda de imóvel, objetivando o recebimento da quantia de R\$ 24.632,96 (vinte e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos), atualizado até março/2023 (fls. 53/67; 68/74 e 75/106, no feito originário).

Houve deferimento de pedido de penhora pelo sistema SISBAJUD, sendo obtido o montante de **R\$4,076.66**, em 07.08.2024 e 03.09.2024; **R\$3.812,79**, junto ao Banco Cloudwalk Ip Ltda.; **R\$150,59**, junto ao Banco Itaú Unibanco S.A.; **R\$62,43**, junto ao Mercado Pago Ip Ltda. e **R\$50,74** junto a Caixa Econômica Federal – CEF (fls. 219/265).

A executada apresentou exceção de pré-executividade alegando, em suma, nulidade de citação e a impenhorabilidade dos valores bloqueados, tendo a MM. Juíza *a quo* rejeitado a exceção oposta, ensejando o presente instrumento.

Pois bem.

A Magistrada de base rejeitou a exceção de pré-executividade, conforme decisão transcrita (fls. 323/324, do feito originário):

“Vistos.

Rejeito a exceção oposta.

A própria executada declinou o endereço de fls. 53, à rua Afrodísio Vidigal em contrato. Não bastasse, também é o endereço cadastrado pela ré nos sistemas bancários, sem que tenha havido comunicação às instituições financeiras (fls. 153 e seguintes).

Assim, considerados os indícios de que efetivamente se tratava do domicílio da autora, tentou-se a citação no imóvel objeto do contrato.

E uma vez proprietária do imóvel, cabível a citação naquele endereço.

Não bastasse, observe-se que o contrato de aluguel é de março de 2024, sendo certo que a citação ocorreu em fevereiro de 2024.

Assim, indicado especificamente o endereço do contrato de aluguel, é de se receber com reservas a alegação de que já residia há tempos à rua Dias da Silva.

Poderia, aliás, a executada trazer aos autos qualquer outro comprovante de endereço, o que não foi feito.

Já o AR, recebido em condomínio edilício, identifica o recebedor.

De se apontar, ainda, que a executada compareceu ao feito, não comprovando qualquer prejuízo a indicar a nulidade pretendida, na forma do princípio da pas de nullités sans grief.

Quanto à alegação de que os valores constrictos são de caráter alimentar, tenho que esta não restou comprovada.” (g.n.)

Respeitado entendimento em sentido diverso, o recurso comporta provimento.

Importante destacar que a carta citatória foi enviada ao endereço do imóvel objeto do contrato imobiliário firmado entre as partes, localizado na Rua Candiruaçu, nº 16, apto. 1007 – Torre A, Parque Vitória, São Paulo/Capital (fl. 77, na execução), **apesar da ciência da exequente/agravada de que a compradora/executada nunca residiu no local** (fl. 318, na origem).

Note-se ainda que a agravada indicou o endereço da ré como sendo a Rua Dr. Afrodísio Vidigal, nº 40, Vila Maria Alta, São Paulo/SP, o único endereço fornecido pela agravante à época da celebração do contrato de compra e venda do imóvel.

Diante da inadimplência a exequente/agravada não imitiu a agravante/executada na posse do bem, **revelando-se desarrazoado o endereçamento da carta citatória ao imóvel objeto do litígio.**

Logo, a presunção relativa prevista no artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil, em endereço diverso do domicílio da executada/agravante, não pode ser considerada para ratificar o ato citatório.

Considerando, portanto, que a agravante não foi regularmente citada, resta configurada a nulidade de citação, bem como de todos os atos processuais subsequentes, com a devolução integral do prazo para pagamento ou oposição de embargos à execução.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim sendo, plausível a reforma da decisão hostilizada para acolher a exceção de pré-executividade e anular a citação da agravante.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator