



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452744

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055365-34.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante SILVANA APARECIDA CARLETTI, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LUARA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento N° 2055365-34.2025.8.26.0000

Agravante: SILVANA APARECIDA CARLETTI

Agravado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LUARA

Comarca: Praia Grande – 4ª Vara Cível

Juiz (a): João Walter Cotrim Machado

V O T O N° 56.340

**CONDOMÍNIO – EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS –
ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE CITAÇÃO –
RECONHECIMENTO – RECURSO PROVIDO.**

Comprovando a executada que a carta de citação foi recebida em endereço que não lhe pertence e com o qual não tem relação, de rigor o reconhecimento de nulidade da citação e dos atos subsequentes, devendo ser reaberta oportunidade de defesa. Recurso provido.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LUARA propôs ação de execução de título extrajudicial frente à **SILVANA APARECIDA CARLETTI**.

O MM. juízo *a quo* rejeitou a impugnação ofertada.

Inconformada, oferece a executada este agravo de instrumento, almejando a reforma da decisão, alegando que: teve seus bens bloqueados sem que houvesse uma citação válida; a decisão recorrida rejeitou a impugnação sob o fundamento de que o ingresso da executada nos autos supriria a nulidade da citação, mas a citação ocorreu em endereço incorreto; a agravante tomou conhecimento da execução somente após necessitar utilizar seus recursos financeiros, sendo tomada de surpresa pelo bloqueio de seus ativos. Pois, seu imóvel é administrado por uma administradora de bem, a qual deveria mensalmente realizar os pagamentos das despesas do imóvel; na terceira tentativa, a agravada apresentou endereço o qual não possui qualquer vinculação com a agravante, trata-se de um conjunto comercial no bairro do Gonzaga em Santos, no qual funciona uma empresa de seguros que não possui qualquer vínculo com a agravante; a execução está em curso, inclusive teve resultado de penhora frutífero nas contas da agravante, e pode resultar em novos bloqueios de bens e outros atos expropriatórios.

Foi concedido o efeito suspensivo pleiteado (fls. 10/11). Prestadas as informações solicitadas ao douto juízo de primeiro grau, restou mantida a decisão (fls. 14/15). Decorrido o prazo legal, não houve oferta de contraminuta.

É O RELATÓRIO.

Conheço do agravo, e lhe dou provimento.

O Condomínio autor distribuiu ação de execução de título executivo extrajudicial, em razão de inadimplemento de despesas mensais de condomínio, vencidas a partir de setembro/2023, referentes às unidades 33, 74 e 133, de propriedade de Silvana, ora agravante.

Após duas tentativas frustradas de citação, houve recebimento da correspondência enviada ao terceiro endereço fornecido pelo exequente, em 05.07.2024, sendo o AR juntado à fl. 106. Em seguida, foi deferido o pedido de bloqueio simples de ativos financeiros em contas da parte executada, em 26.09.2024 (fl. 114), o que foi parcialmente efetivado às fls. 116/119, requerendo o exequente o levantamento do valor.

A executada ingressou nos autos, ofertando impugnação à penhora, alegando que foi *“tomada de surpresa pelo bloqueio de seus ativos financeiros, em 01/10/2024”* (fls. 129/133). Afirma que o endereço no qual foi recebida a carta de citação corresponde a uma empresa de seguros, com a qual não possui qualquer relação. Acrescenta que *“não tinha conhecimento dos débitos apontados na inicial, tendo em vista que a administração de suas unidades no Condomínio Edifício Residencial Luara é realizada por uma empresa com sede na Comarca de Praia Grande, a qual, por sua vez, deveria ser a responsável pela comunicação e gestão de eventuais pendências financeiras”*.

Após manifestação do exequente, o MM. juiz *a quo* rejeitou a impugnação, determinando o prosseguimento da execução.

Inconformada, recorreu a executada, merecendo acolhida seu recurso.

A citação foi considerada válida após o recebimento da correspondência no endereço da Rua Goytacazes, 06, cj 83, Gonzaga, Santos/SP, (fl. 106), que conforme informação da executada, pertence a uma empresa de seguros, com a qual não possui qualquer relação. Em sua manifestação, a exequente falou sobre os dois primeiros endereços, mas não sobre esse terceiro no qual foi considerada efetivada a citação. Além disto, apesar de intimada para apresentar contrarrazões a este recurso, manteve-se inerte.

Assim, comprovado pela executada que não reside no endereço informado pela exequente e, não tendo esta apresentado prova em sentido contrário, nem justificado o porquê da remessa de correspondência ao endereço em questão, de rigor o reconhecimento da nulidade da citação, com a consequente anulação de todos os atos processuais subsequentes, inclusive o bloqueio de ativos financeiros realizado em 01/10/2024.

É certo que o ingresso da parte executada aos autos supre a citação, mas não lhe foi dada oportunidade de apresentar defesa, ou realizar o pagamento, sendo que a decisão agravada se refere a temas que não foram discutidos nos autos.

Assim, desnecessária nova citação, mas necessária a reabertura de prazo para defesa da executada, devendo esta ser devidamente intimada.

Posto isto, dou provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator