



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084928-73.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDERSON DOS SANTOS ASTIGARRAGA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANAMÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Na parte conhecida, negaram provimento ao recurso. V.U.
, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora
Assinatura Eletrônica

Voto nº 36101

Agravo de Instrumento 2084928-73.2025.8.26.0000

Agravante: Anderson dos Santos Astigarraga

Agravado: Condomínio Edifício Panamá

Comarca: São Paulo

Juiz: Guilherme Silva e Souza

Agravo de instrumento. Ação monitória em fase de cumprimento de sentença Decisão que deferiu a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo, diante da consolidação da propriedade do bem em seu favor, na qualidade de credora fiduciária, declinando, com isso, a competência à Justiça Federal. Insurgência do executado. Descabimento. Possibilidade de inclusão da atual proprietária do bem no polo passivo da lide. Obrigação *propter rem*. Sucessores da titularidade dominial sujeitos aos efeitos da sentença, conforme art. 109, § 3º, do CPC. Competência. Justiça Federal corretamente reconhecida, por aplicação do art. 109 inciso I, da CF, e da Súmula nº 150 do STJ. Pretensão de extinção do feito, por suposta ilegitimidade do devedor fiduciário que não foi objeto de análise pela decisão recorrida, devendo ser enfrentada pelo Juiz Federal competente. Alegação de violação ao devido processo legal e ao princípio do contraditório e ampla defesa da Caixa Econômica Federal também descabida. Agravante que busca defender direito alheio em nome próprio. Impossibilidade. Inteligência do artigo 18, do CPC. Parcela do recurso que não pode ser conhecida. Decisão mantida. Recurso não provido, na parte conhecida.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, nos autos de ação monitória, em fase de cumprimento de sentença, deferiu a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo, diante da consolidação da propriedade do bem em seu favor, na qualidade de credora fiduciária, declinando, com isso, a competência à Justiça Federal (fl. 201 e fls. 218/219 dos autos de origem).

O executado, ora agravante, afirma que a inclusão da Caixa Econômica Federal no curso cumprimento de sentença viola o devido processo legal e o princípio do contraditório e ampla defesa, pois a empresa ficará impossibilitada de apresentar de defesa para a devida formação do contraditório em fase de conhecimento. Defende, por outro lado, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo, pois a consolidação da propriedade ocorreu em 2022, tendo o processo de conhecimento sido ajuizado em 2024, devendo o feito ser extinto, para que o agravado inicie processo de conhecimento na Justiça Federal, visando efetuar a cobrança das cotas condominiais devidas pela Caixa Econômica Federal. Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso. Ao final, pugna pelo seu provimento, para determinar a proibição de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda, bem como a remessa do feito para a Justiça Federal (fls. 1/6).

Indeferido pedido de atribuição de efeito suspensivo.

Desnecessária a intimação do agravado para responder ao recurso ante a patente ausência de prejuízo a seus interesses.

É o relatório.

O recurso deve ser conhecido em parte, e não comporta provimento, na parte conhecida.

Cuida-se de ação monitória, em fase de cumprimento de sentença, fundada em despesas condominiais, em que se teve notícia de que a propriedade do imóvel foi consolidada em favor da credora fiduciária Caixa Econômica Federal.

As taxas de condomínio, como cediço, possuem natureza de dívida *propter rem*, existindo em razão da coisa e não em função de qualquer obrigação de caráter pessoal, facultando-se ao condomínio exercer o direito de

cobrança das referidas despesas contra quem esteja na posse ou contra o proprietário do respectivo bem.

Sobre o tema, o C. Superior Tribunal de Justiça já se manifestou:

Recurso especial. Ação de cobrança. Condomínio. Alienação fiduciária. Imóvel. Pagamento. Responsabilidade. Despesas condominiais. Devedor fiduciante. Posse direta. Art. 27, § 8º, da lei nº 9.514/1997. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante. 3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. 4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem. 5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa). 6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do

imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido. 7. Recurso especial provido (STJ, REsp nº 1696038/SP, Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018) (realces não originais).

No caso, a propriedade plena restou consolidada em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, em 2024, conforme indicado na matrícula do imóvel (vide nesse sentido, fls. 99/105 dos autos de origem), a justificar, portanto a inclusão da empresa no polo passivo do cumprimento de sentença.

Neste sentido, este E. Tribunal de Justiça já decidiu:

Agravo de instrumento. Cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (CEF). Consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária devidamente registrada na matrícula do imóvel. Inclusão da atual proprietária do bem no polo passivo da lide. Possibilidade. Obrigação propter rem. Sucessores da titularidade dominial sujeitos aos efeitos da sentença. Aplicação do art. 109, § 3º, do Código de Processo Civil. Inclusão de empresa pública federal no polo passivo que enseja o deslocamento da competência para a Justiça Federal. Precedentes recentes do C. STJ. Decisão reformada. Recurso provido. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2263005-41.2024.8.26.0000, Relator: Des. Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, julgado em 31/10/2024) (realces não originais).

*Agravo de instrumento – Despesas condominiais – Execução de título extrajudicial – Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel - **Consolidação da propriedade pelo credor fiduciário** - Natureza propter rem da obrigação - **Possibilidade de substituição do polo passivo da ação** - Credor fiduciário - Caixa Econômica Federal - Competência - Justiça Federal - Aplicação do disposto no artigo 109 inciso I, da Constituição Federal, e da Súmula no 150 do E. Superior Tribunal de Justiça. Recurso provido, com observação. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2392848-59.2024.8.26.0000, Relator: Des. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, jugado em 21/1/2025) (realces não originais).*

Por conseguinte, também era de rigor o deslocamento da competência à Justiça Federal, uma vez que trata de interesse de empresa pública federal, nos termos do artigo 109, inciso I, da Constituição Federal, e da Súmula nº 150 do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho.”

Súmula nº 150. Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou

empresas públicas

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Execução. Despesas condominiais. Insurgência contra a decisão que indeferiu a substituição processual do polo passivo para inclusão da credora fiduciária que consolidou a propriedade do imóvel gerador do débito e a consequente remessa dos autos a uma das varas da Justiça Federal. Dívida de caráter “propter rem”. O próprio imóvel gerador da dívida deve por ela responder. Princípio da máxima utilidade da execução. Alteração do polo passivo e remessa dos autos à Justiça competente. Precedentes desta Corte. Recurso provido, com observação. (TJ/SP, Agravo de instrumento nº 2148159-11.2024.8.26.0000; Relator: Des. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, julgado em 20/6/2024) (realces não originais).

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Débitos condominiais. Decisão que determina a remessa à Seção Judiciária Federal diante da consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal. Inconformismo do condomínio exequente. Desacolhimento. Competência absoluta da Justiça Federal para o processamento e julgamento das causas nas quais há interesse de Empresa Pública Federal. “ex vi” do art. 109, I da Constituição Federal. Entendimento consolidado pela Súmula nº 150 do C. Superior Tribunal de Justiça e desta E. 27ª Câmara. Manutenção da decisão combatida. Recurso improvido.

(TJ/SP, Agravo de instrumento nº 2240098-09.2023.8.26.0000, Relatora: Des. Celina Dietrich Trigueiros, 27ª Câmara de Direito Privado, julgado em 21/11/2023) (realce não original).

Assim, era mesmo de rigor a remessa dos autos originais a uma das Varas Cíveis da Justiça Federal de São Paulo.

O pedido do agravante, voltado à extinção do feito, por suposta ilegitimidade passiva, não pode ser conhecido, já que o tema não foi objeto de análise na r. decisão agravada, devendo ser apreciado pelo Juiz Federal competente.

Da mesma forma, não podem ser conhecidas as teses relacionadas ao suposto cerceamento ao direito de defesa em relação à Caixa Econômica Federal, por se verificar, na verdade, que o agravante está, neste aspecto, buscando defender direito alheio em nome próprio, conduta que é vedada pelo ordenamento, haja vista a regra do artigo 18 do Código de Processo Civil, segundo o qual ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.

Por tudo isso, na parte conhecida, não há como acolher a pretensão do agravante, devendo-se manter a r. decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Ante o exposto, na parte conhecida, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora