



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361909

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377358-94.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CETUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, prejudicado o agravo interno. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2377358-94.2024

AGRAVO INTERNO Nº 2377358-94.2024/50000

AGRAVANTE: Caixa Econômica Federal

AGRAVADO: Condomínio Residencial Parque Cetus

INTERESSADO: Ricardo Tiago Agostinho

COMARCA: Campinas – 4ª Vara Cível

Agravo de Instrumento. Execução extrajudicial (contribuições condominiais inadimplidas). Imóvel alienado fiduciariamente. Determinação de penhora da unidade geradora do débito, com citação da credora fiduciária (Caixa Econômica Federal). Ausência de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária. Competência da Justiça Estadual para apreciação da questão. Possibilidade de penhora da unidade condominial, em razão da natureza “propter rem” da dívida, ainda que tenha sido objeto de alienação fiduciária. Recurso desprovido, restando prejudicado o agravo interno.

VOTO n.º 49.927

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão proferida pelo magistrado, Doutor Fabio Varlese Hillal, em ação de execução de título extrajudicial, para cobrança de taxas condominiais, que rejeitou a tese de que os direitos penhorados (direitos fiduciários do executado) representariam 60% do valor de mercado do bem, além de reconhecer que o próprio imóvel poderia ser levado a leilão,

facultando ao credor fiduciário a quitação do débito, para eventual propositura de ação regressiva. A decisão agravada também determinou que o Executado se manifestasse acerca do valor da avaliação do imóvel apresentado pelo Exequente, bem como a citação da Caixa Econômica Federal, para pagamento da dívida e para que tomasse ciência da avaliação apresentada pelo Exequente.

Insurge-se a credora fiduciária, alegando incompetência absoluta da Justiça Estadual. Pondera que a obrigação de pagamento dos débitos condominiais é do devedor fiduciante, aduzindo, ainda, a impossibilidade de se penhorar imóvel da propriedade de terceiros, eis que não integra a execução. Defende que a penhora deve atingir apenas os direitos do Executado sobre o imóvel. Pugna pela concessão do efeito suspensivo.

O efeito suspensivo foi indeferido.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Trata-se de execução extrajudicial movida pelo Condomínio agravado, objetivando o recebimento de contribuições de condomínio inadimplidas pelo Executado de dezembro/2017 a maio/2018.

Não houve pagamento espontâneo do débito tampouco êxito na busca de ativos capazes de satisfazer a execução, o que motivou, inicialmente, a penhora dos direitos fiduciários do Executado sobre o imóvel (fls. 297/298 da execução), substituída pela penhora do próprio imóvel (fls. 343/344 e 379/381 da execução), bem como a determinação de citação da credora fiduciária – Caixa Econômica Federal (fls. 343/344 da execução).

O inciso I do artigo 109 da Constituição Federal prevê a competência dos juízes federais para processar **“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”** (grifei).

No entanto, conforme se constata da matrícula do imóvel (fls. 323/328 da execução), não houve a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária.

Assim, descabe a remessa de execução de taxa condominial à Justiça Federal, eis que a competência não se estabelece pela consequência do inadimplemento, pouco importando quem seja a credora fiduciária do imóvel, uma vez que não é parte da ação, mas mera interessada na alienação

dos direitos do imóvel, razão pela qual inaplicável o art. 109, I, da Constituição Federal e a Súmula 150 do STJ.

Nesse sentido: “*DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORADA DA UNIDADE CONDOMINIAL GERADORA DO DÉBITO. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DETERMINAÇÃO DE REMESSA DOS AUTOS PARA A JUSTIÇA FEDERAL. NÃO PREVALECIMENTO. EMPRESA PÚBLICA FEDERAL QUE NÃO INTEGRA O PROCESSO. AGRAVO PROVIDO. 1. O Juízo de primeiro grau determinou a remessa dos autos para a Justiça Federal, sob o fundamento de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo, na condição de credora fiduciária do imóvel gerador do débito. 2. A Caixa Econômica Federal não figura como parte no processo, atuando apenas como terceira interessada. Assim sendo, não se aplica à hipótese o disposto no artigo 109, inciso I, da Constituição Federal.*” (TJSP; Agravo de Instrumento 2043060-18.2025.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025).

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação à arrematação*”

apresentada pelos executados. Irresignação. Descabimento. Parte das matérias alegadas pelos agravantes que se encontram preclusas. Não conhecimento do recurso neste ponto. Competência da Justiça Estadual para o processamento e julgamento do feito. Inaplicabilidade do art. 109, I, da CF. Caixa Econômica Federal que é mera interessada na alienação dos direitos do imóvel por ser credora fiduciária. Decisão mantida. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2158120-73.2024.8.26.0000; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro: 18/06/2024).

Quanto à possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente, alinhando-se ao posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, manifestado por oportunidade do julgamento do REsp nº 2059278/SC, pelo Ministro Marco Buzzi, esta Câmara passou a admitir a penhora da unidade condominial para satisfazer o débito, ainda que o imóvel tenha sido objeto de alienação fiduciária, especialmente em razão da natureza *propter rem* da dívida.

Nesse sentido: “*CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO*

FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem. 2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter

o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante. 5. Recurso especial provido. (STJ – Quarta Turma – REsp 2059278/SP – rel. Marco Buzzi – rel. para acórdão Raul Araújo – j. 23/05/2023 – DJe 12/09/2023)

Também é neste sentido a jurisprudência desta Corte: *“Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Possibilidade de penhora da unidade condominial, em razão da natureza propter rem da obrigação, ainda que objeto de alienação fiduciária, observada sempre a cientificação do credor fiduciário para eventual quitação do débito. Precedente do STJ. Decisão mantida. Recurso improvido, com observação.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2383110-47.2024.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025).

“Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora do imóvel fiduciariamente alienado. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de admitir tal medida ante a natureza "propter rem" do débito. Conveniência em se adotar entendimento uniforme que recomenda a adoção daquela posição, ressalvado o

entendimento da Corte local em sentido contrário. Credora fiduciária que, contudo, deve ser cientificada da constrição e ter oportunidade de quitar o débito condominial. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2040826-63.2025.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, restando prejudicado o agravo interno.

Pedro Baccarat
Relator