



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2378193-82.2024.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, são agravados PARQUE AMABILE e KRYRNA APARECIDA FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2378193-82.2024.8.26.0000

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Parque Amabile e outra

Comarca de Araraquara – SP

Juiz: Dr. Luiz Claudio Sartorelli

Voto nº 37714

Agravo de instrumento – Ação de execução. Decisão que rejeitou impugnação à penhora do próprio imóvel gerador da dívida que está alienado fiduciariamente à instituição financeira e consignou que o crédito condominial prefere aos demais. Insurgência.

Inclusão do banco no polo passivo que deslocou a competência para a Justiça Federal.

Agravo não conhecido com determinação de redistribuição.

Versam estes autos sobre agravo de instrumento interposto contra decisão proferida nos autos da ação de cobrança de verbas condominiais movida por **PARQUE AMABILE**, em relação a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e outra, que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel gerador da dívida que está alienado fiduciariamente à instituição financeira.

Inconformada, a Caixa requereu a concessão de efeito suspensivo à decisão agravada e, no mérito, o afastamento da penhora.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

O agravado moveu ação de execução em relação à devedora de verbas condominiais.

Houve penhora dos direitos da executada sobre o bem que foi alienado fiduciariamente à agravante.

Sobreveio decisão que determinou a inclusão da credora fiduciária no polo passivo.

A Caixa não pagou a dívida e não opôs embargos à execução.

A decisão agravada rejeitou a impugnação da Caixa à penhora do próprio imóvel e consignou que o débito condominial prefere aos demais.

A inclusão da Caixa no polo passivo deste processo deslocou a competência para o exame do processo para a Justiça Federal, à qual cabe apreciar os processos de que participam empresas públicas, conforme o art. 109, I, da CF.

Menciono precedentes deste E. Tribunal neste sentido:

Condomínio - Despesas condominiais - Execução - Pólo passivo - Substituição - Imóvel adjudicado pela credora hipotecária, Caixa Econômica Federal - Instituição que não está intervindo no processo apenas em concurso de credores ou de preferência, mas passou a integrar a lide - Competência deslocada para a Justiça Federal, ainda que o processo se encontre em fase de execução de sentença - Art. 109, I, da CF - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento N/A; Relator (a): Cristiano Ferreira Leite; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; N/A - N/A; Data do Julgamento: 27/04/2009; Data de Registro: 01/06/2009).

CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO POR TÍTULO JUDICIAL. PROCESSO PENDENTE. PEDIDO DE SUCESSÃO PROCESSUAL PARA INGRESSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. MATÉRIA QUE SE SUJEITA À APRECIACÃO DA JUSTIÇA FEDERAL, PARA ONDE DEVEM SER REMETIDOS OS AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO. Noticiada a arrematação da unidade condominial pela Caixa Econômica Federal, fato que levou o condomínio-autor a requerer a sua integração no polo passivo, em sucessão processual, impõe-se determinar a remessa dos autos à Justiça Federal, a quem cabe a competência, nos termos do artigo 109, I, da Constituição Federal, para a apreciação respectiva. (TJSP; Agravo de Instrumento 0265248-46.2011.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa -

3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2011; Data de Registro: 23/11/2011).

APELAÇÃO. Embargos à execução. Sentença que julgou improcedente os embargos à execução. Inconformismo da parte embargante. Preliminar de incompetência do Juízo analisada em conjunto com o mérito. Cobrança de dívida condominial. Obrigação "propter rem". Ausência de comprovação de aquisição através de leilão. Aquisição de imóvel pela parte embargante através de contrato de venda e compra com a Caixa Econômica Federal, em que consta inexistência de ônus sobre o bem. Credor fiduciário que se consolidou na posse do bem antes de novamente aliená-lo à parte embargante. Responsabilidade do credor fiduciário sobre a taxa condominial devida no momento da consolidação da posse. Precedentes do C. STJ. Ônus omitido do adquirente, cobrado por dívida condominial pretérita a sua imissão na posse. Discussão que envolve interesse da empresa pública federal. Necessária garantia do contraditório e ampla defesa (artigos 5º, LV e 109, I, CF/88). Incompetência "ratione personae". Sentença anulada. Recurso provido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1005814-54.2019.8.26.0084; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/05/2022; Data de Registro: 02/05/2022).

Não conheço do agravo e determino a remessa dos autos do processo e do recurso para a Justiça Federal.

Morais Pucci
Relator