



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420549

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008168-30.2021.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO PRAÇAS DA LAPA, é apelado CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44087.

Apelação nº 1008168-30.2021.8.26.0004.

Comarca: São Paulo.

Apelante: Condomínio Praças da Lapa.

Apelados: Felipe de Andrade Silva e outro.

Juiz prolator da sentença: Raphael Garcia Pinto.

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Despesas condominiais. Extinção do processo em razão de notícia de que houve a consolidação da propriedade do imóvel objeto da cobrança. Descabimento. Ausência de comprovação de que o credor fiduciário tenha sido imitado na posse do imóvel. Responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais que recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes. Possibilidade de retificação do polo passivo da execução. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos para o regular prosseguimento do feito. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de execução de título extrajudicial fundado em débito condominial, julgada extinta pela respeitável sentença de fls. 405, cujo relatório se adota, ante a consolidação da propriedade do imóvel objeto da cobrança, em favor da credora fiduciária.

Inconformado, apela **o autor**, sustentando, em síntese, que o Magistrado desconsiderou o pedido formulado consistente na substituição do polo passivo da lide, mediante a inclusão da Caixa Econômica Federal em substituição ao antigo proprietário do imóvel, bem como a remessa dos autos a uma das varas federais; que a extinção da ação é contrária à jurisprudência dominante, que não só permite, mas recomenda, a alteração do polo passivo para incluir a credora fiduciária, preservando a celeridade do processo e evitando o ajuizamento de uma nova demanda; e que, na eventualidade de ser reconhecida a necessidade de deslocamento da competência, deve-se determinar a remessa dos autos

à Justiça Federal, sem que haja a extinção do feito, assegurando-se, assim, a continuidade da execução (fls. 416/423).

Não houve resposta.

É o que importa ser relatado.

O apelo é de ser parcialmente provido.

O exequente ajuizou ação de execução de título extrajudicial, visando ao recebimento do valor correspondente às despesas condominiais não pagas pelos executados referentes à unidade residencial nº 11, da Torre 2 – Bloco A do condomínio, no montante de R\$12.699,87.

Não satisfeito o crédito exequendo de forma voluntária e apenas parcialmente exitosa as tentativas de constrição de bens e valores, foi requerida a penhora do imóvel gerador do débito (fls. 383/384).

Após a análise da matrícula do imóvel (fls. 392/397), verificou-se que a propriedade do bem foi consolidada em favor da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, razão pela qual o feito foi extinto pelo Magistrado *a quo*, sob o fundamento de que não mais subsiste responsabilidade dos atuais executados em relação ao débito condominial exequendo.

E, em que pese a convicção do Douto Juízo, a respeitável sentença deve ser anulada.

De início, importante pontuar que, embora a obrigação de pagar as contribuições condominiais seja *propter rem* a legislação que regulamenta o contrato de alienação fiduciária de bens imóveis prevê norma específica, que resguarda o credor fiduciário do pagamento de despesas

referentes ao imóvel, mesmo depois de já consolidada a propriedade plena em seu nome, enquanto não imitado na posse do bem.

Isso porque, a teor do disposto nos artigos 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, **Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse** (artigo 27, §8º, da Lei 9.514/97); e, *O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, **passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem*** (artigo 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil).

Como se vê, a legislação confere ao credor fiduciário que consolida a propriedade do imóvel gerador dos débitos condominiais **tratamento especial**, impondo-lhe a obrigação de responder pelos débitos condominiais **apenas a partir do momento em que for imitado na posse** do imóvel, quando, então, passa a exercer a propriedade plena do bem.

Para a configuração da responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento de contribuições condominiais, portanto, é insuficiente a mera consolidação da propriedade. Ainda que o credor passe a constar no registro imobiliário como proprietário, enquanto não lograr exercer a propriedade plena do bem (com a sua imissão na posse), não lhe cabe responder por tais obrigações.

Cuida-se, portanto, de exceção ao disposto no artigo 1.315 do Código Civil, pois, ***o credor fiduciário apenas é considerado proprietário do imóvel para fins de execução da garantia, havendo, inclusive, restrição legal ao seu direito de usar, gozar e dispor da coisa, tanto que a própria lei não o autoriza a ficar com a coisa alienada em garantia se a dívida não for paga no vencimento (art. 27, caput, da Lei nº 9.514/1997). Portanto, sua condição difere, em muito, à do proprietário tradicional por não possuir as mesmas prerrogativas previstas no art. 1.228 do CC/2002.***

Também não se pode perder de vista que a garantia incidente sobre o próprio imóvel, transformando o credor fiduciário no proprietário do bem, representa estímulo à concessão do crédito, à circulação de riqueza e, acima de tudo, diminui os custos do contrato do empréstimo, notadamente em relação aos juros praticados pelas instituições financeiras. Por isso, a solução dada pela legislação pátria foi a de transformar o credor fiduciário em proprietário do bem dado em garantia somente (e exclusivamente) para essa finalidade.

Nessa linha, **não é cabível atribuir a responsabilidade do credor fiduciário pelas dívidas condominiais antes de fazer uso da garantia sob pena de desvirtuar o próprio instituto da alienação fiduciária.** O fiduciário e o condomínio são prejudicados com a inadimplência do devedor fiduciante, haja vista que se a instituição financeira consolidar a propriedade para si, receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa) (REsp 1.696.038/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 28/08/2018) (realces no original, grifos não).

A ementa deste acórdão foi assim redigida:

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. (REsp 1.696.038/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 28/08/2018) (realces não originais)

Assim, ainda que tenha havido a consolidação do bem, a responsabilidade pelos encargos condominiais, segue sendo do devedor fiduciante até a imissão na posse do credor fiduciário. E, na hipótese dos autos, não há notícia de que a credora tenha retomado a posse do imóvel.

No mais, eventual retomada do bem não teria o condão de afastar o interesse processual do exequente no que tange à cobrança das despesas condominiais inadimplidas, cabendo, apenas, a sua intimação para promover a alteração do polo passivo da demanda.

Nesse sentido, em casos análogos:

*Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução fundada em título executivo extrajudicial. Imóvel alienado fiduciariamente. Execução dirigida contra os devedores-fiduciantes. **Notícia da consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Irrelevância desse evento, isoladamente, para efeito de alteração da responsabilidade material pelas despesas condominiais, que segue sendo do devedor fiduciante até a imissão na posse do credor fiduciário (ou de terceiro adquirente do imóvel).** **Inteligência do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997.** Além do mais, ainda que venha a ocorrer dita imissão na posse, a alteração da figura do responsável pelas despesas contemporâneas a esse fato não excluiria a responsabilidade pessoal dos então condôminos pelas despesas anteriores, mesmo se considerada a natureza propter rem dos encargos condominiais. Decisão agravada, que rejeitou alegação de ilegitimidade passiva do executado e pedido de extinção da execução quanto a si, confirmada. Agravo de instrumento do coexecutado desprovido. (TJSP; **Agravo de Instrumento 2120169-45.2024.8.26.0000; Rel. Fabio Tabosa; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 27/06/2024**) (realces não originais)*

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. Rateio condominial vencido nos meses de fevereiro a abril e de setembro de 2014, e de outubro de 2016. Imóvel gerador do débito condominial que foi dado em garantia ao cumprimento de contrato de financiamento mediante alienação fiduciária. SENTENÇA de extinção do feito sem resolução do mérito ante o reconhecimento da falta de interesse de agir superveniente, nos termos do artigo 485, inciso VI, e 493, "caput", ambos do Código de Processo Civil. APELAÇÃO do Condomínio exequente, que pede a anulação da sentença por "decisão surpresa" a pretexto de violação do

*contraditório, com pedido de retomada do andamento do feito na Vara de origem. EXAME: Nulidade configurada. Sentença proferida de forma precipitada, com base em fundamento a respeito do qual não foi dado ao Condomínio exequente a oportunidade de se manifestar, circunstância que configura "decisão surpresa", que é expressamente vedada pelo ordenamento jurídico vigente. Inteligência dos artigos 10 e 493, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Condomínio credor, demais, que é titular da prerrogativa de ajuizamento de demanda executiva para a satisfação do débito decorrente do rateio condominial. **Eventual consolidação da propriedade do imóvel gerador da dívida exequenda em favor da credora fiduciária que não é capaz de afastar o interesse de agir no tocante. Possibilidade, ainda, de retificação do polo passivo da Execução. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à Vara de origem para o regular prosseguimento do feito.** RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1007941-12.2018.8.26.0597; Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 11/05/2020) (realces não originais)*

*Despesa de Condomínio. Ação de execução. Propositura da ação em face da condômina, devedora fiduciante. Ilegitimidade passiva superveniente. Consolidação da propriedade da unidade condominial nas mãos da instituição financeira, credora fiduciária. Ação julgada extinta, com suporte no art. 485, VI, do CPC. Apelação do condomínio-autor. Pretensão ao afastamento do decreto de extinção. Acolhimento. **Ausência de comprovação de que o credor fiduciário tenha sido imitado na posse do imóvel, não obstante a consolidação da propriedade em seu nome. Responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre a devedora fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel.** Precedentes jurisprudenciais. Ademais,*

possibilidade de regularização do polo passivo da ação. Extinção prematura. Ilegitimidade passiva afastada. Sentença anulada, para que tenha prosseguimento a ação executiva. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1005783-70.2017.8.26.0224; Rel. Francisco Occhiuto Júnior; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 16/04/2020) (realces não originais)

DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Extinção do processo por falta superveniente de interesse processual do apelante. Condomínio habitacional incluído no "Programa Minha Casa Minha Vida". Ausência de comprovação de qualquer procedimento para a retomada da unidade autônoma, o que não teria, ademais, o condão de afastar o interesse processual do apelante no que tange à cobrança das despesas condominiais inadimplidas, cabendo, apenas, a sua intimação para promover a alteração da composição do polo passivo da demanda. Eventual consolidação da propriedade do imóvel em favor do agente fiduciário que não retiraria o interesse processual do apelante com vistas à quitação do seu crédito. Extinção afastada. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004839-79.2018.8.26.0597; Rel. Dimas Rubens Fonseca; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 04/11/2019) (realces não originais)

Por conseguinte, de rigor o parcial acolhimento do apelo, para anular a respeitável sentença recorrida, determinando-se o prosseguimento do feito.

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator