



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429894

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368657-47.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO, é agravado CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*

VOTO N° : 33.770
AGRAVO N° : 2368657-47.2024.8.26.0000
COMARCA : CAMPINAS — VILA MIMOSA — 5ª VARA
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO VARANDAS JARDIM DO LAGO
AGRAVADA : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
JUIZ : DANIEL OVALLE DA SILVA SOUZA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos de Terceiro. Execução de Título Extrajudicial. Rateio Condominial. Pedido de levantamento de penhora de imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. DECISÃO mediante a qual o MM. Juiz “a quo” declinou da competência, determinando a remessa dos Embargos de Terceiro e da Execução de Título Extrajudicial para a Justiça Federal. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Instituição Financeira que, na condição de credora fiduciária, detém a propriedade resolúvel do bem penhorado até a integral quitação do contrato de financiamento. Competência absoluta da Justiça Federal para o processamento e julgamento das causas nas quais há interesse de Empresa Pública Federal, “ex vi” do artigo 109, I, da Constituição Federal. Entendimento consolidado pela Súmula 150 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Terceiro que comportavam mesmo a remessa pelo r. Juízo de origem à Justiça Federal, a qual compete a concessão de eventual efeito suspensivo aos Embargos. Instituição Financeira contudo que não figura como parte nos autos da Execução principal, tanto que requereu tão somente a remessa dos Embargos de Terceiro, com a concessão de efeito suspensivo quanto à Ação principal. Determinação de remessa dos autos da Execução de Título Extrajudicial para a Justiça Federal que deve ser afastada. Decisão reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos dos Embargos de Terceiro, opostos à Execução de Título Extrajudicial que o Condomínio agravante move

contra Jacqueline Souza Gonçalves, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” na fl. 46 dos autos principais.

Argumenta o Condomínio exequente, ora agravante, que a Instituição Financeira opôs Embargos de Terceiro alegando a propriedade resolúvel do imóvel penhorado nos autos da Execução; o MM. Juiz “*a quo*” determinou a remessa tanto dos Embargos de Terceiro, quanto da Execução de Título Extrajudicial, para a Justiça Federal; a Instituição Financeira embargante sequer requereu a remessa dos autos da Execução, mas tão somente a suspensão da Ação principal; a medida é prejudicial ao Condomínio credor, que fica impossibilitado de cobrar o débito condominial; deve ser determinado o retorno dos autos da Execução (processo principal) ao Juízo de origem, com a suspensão do andamento feito em razão da oposição dos Embargos de Terceiro pela Instituição Financeira (fls. 1/8).

Recebido o Recurso sem o efeito suspensivo (fl. 51), os autos vieram conclusos para o reexame (fl. 54).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos dos Embargos de Terceiro, opostos à Execução de Título Extrajudicial que o Condomínio agravante move contra Jacqueline Souza Gonçalves, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Apensem-se estes aos principais de execução (1001776-28.2021.8.26.0084). Diante da alegação preliminar de incompetência desta justiça comum, e, estando-se, aqui, à luz de hipótese do art. 109, inciso I, da Constituição Federal, regra de competência absoluta que se sobrepõe às demais previstas em legislação ordinária, determino desde logo a remessa e distribuição destes embargos e execução correlata a uma das Varas Cíveis Federais da Subseção Judiciária de Campinas, com as nossas homenagens. Intime-se.” (“sic”, fl. 46 dos autos principais).

Embora o entendimento do MM. Juiz “a quo”,
a r. decisão agravada merece parcial reparo.

Trata-se de Embargos de Terceiro mediante os quais o Banco embargante pugna pela desconstituição da penhora lavrada sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 242.028, do 3º Cartório de Registro Imóveis de Campinas, neste Estado, ao argumento de que o imóvel está alienado fiduciariamente para a garantia de dívida e que não compõe o patrimônio da executada (fls. 1/20 dos autos principais).

Ora, considerando o nítido interesse da Caixa Econômica Federal na condição de **proprietária resolúvel do bem alienado**, tem-se que a competência absoluta (“*intuito personae*”) para o processamento e o julgamento da causa é da Justiça Federal, “*ex vi*” do artigo 109, inciso I, da Constituição Federal (“*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.*”).

Ressalta-se que esse entendimento já se acha consolidado pela Súmula 150 do C. Superior Tribunal de Justiça, que

estabelece “*in verbis*” que: “*Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas*”.

Assim, considerando a incompetência “*intuito personae*” da Justiça Estadual para processar e julgar os Embargos de Terceiro, tem-se que os autos comportavam mesmo remessa à Justiça Federal, competente para decidir acerca da concessão do efeito suspensivo.

Não obstante, observa-se que o d. Magistrado de origem determinou ainda a remessa dos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1001776-28.2021.8.26.0084, movida pelo Condomínio agravante contra a executada Jaqueline Souza Gonçalves.

A propósito, cumpre ressaltar que a Instituição Financeira sequer figura como parte nos autos da Execução em questão, tanto que requereu tão somente a remessa dos Embargos de Terceiro, com “*...a expedição de Ofício ao Juízo da 4ª vara cível de Ribeirão Preto, a fim de que seja suspenso o processo nº 1001464-47.2021.8.26.0506*” (“*sic*”, fl. 3).

Assim, considerando que a credora fiduciária não é parte nos autos da Execução, tendo requerido tão somente a expedição de Ofício para a suspensão da Execução em trâmite na Justiça Estadual, não se havia mesmo falar em remessa dos autos da Execução de Título Extrajudicial para a Justiça Federal.

De rigor o parcial acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2297623-80.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro

Comarca: Franca

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/06/2023

Data de publicação: 29/06/2023

Ementa: Agravo de Instrumento. **Embargos de Terceiro.** Existência de contrato de financiamento imobiliário que forneceu recursos ao executado para adquirir o imóvel. Contrato com força de escritura pública de compra e venda. Garantia do contrato representada pela propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9514/97, artigo 1361 do Código Civil e artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal. Natureza propter rem da obrigação. Crédito condominial que prefere a qualquer outro. **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 não conhecido, com determinação de remessa deste recurso à Justiça Federal.**

2039252-39.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Luiz Eurico

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 05/03/2024

Data de publicação: 05/03/2024

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO – EMBARGOS DE TERCEIRO – COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL PARA JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA CEF - SOBRESTAMENTO DA AÇÃO PRINCIPAL DE EXECUÇÃO NA JUSTIÇA ESTADUAL, COM A FINALIDADE DE PREVENIR EVENTUAIS DECISÕES CONFLITANTES OU IRREVERSÍVEIS - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

Impõe-se, pois, o parcial acolhimento do Recurso, mas apenas para afastar a determinação de remessa da Execução embargada à Justiça Federal.

Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao Recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora