



AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 0028604-58.2026.8.19.0000
(PROCESSO DE ORIGEM 0822793-90.2022.8.19.0205)

AGRAVANTE: SOLAR DO OESTE I

AGRAVADOS: ALBERTO MESSIAS DE ASSIS E ESTHER JOSÉ DOS SANTOS
ASSIS

RELATOR: DESEMBARGADOR EDUARDO ABREU BIONDI

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PEDIDO DE INCLUSÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO POLO PASSIVO E DE REMESSA DOS AUTOS À JUSTIÇA FEDERAL. DECISÃO DE INDEFERIMENTO. REFORMA.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo de execução de cotas condominiais, bem como a consequente remessa dos autos à Justiça Federal.
2. Preliminar de inadmissibilidade recursal suscitada em contrarrazões que se rejeita. Decisão proferida em processo de execução, atraindo a incidência do art. 1.015, parágrafo único, do CPC.
3. Execução de título extrajudicial ajuizada por condomínio edilício para cobrança de cotas condominiais relativas a imóvel gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.
4. Despesas condominiais que possuem natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel, o que autoriza a inclusão do credor fiduciário na execução, ainda que não esteja imitado na posse direta do bem.
5. Entendimento atual do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em execução de dívida condominial, o



credor fiduciário deve ser citado para integrar a lide, podendo exercer o contraditório, quitar o débito e evitar a expropriação do imóvel, independentemente da posse direta.

6. Inclusão da instituição financeira que não tem caráter meramente formal, pois visa resguardar seu direito real sobre o imóvel e garantir a regularidade do procedimento executivo.

7. Presença da Caixa Econômica Federal, empresa pública federal, no polo passivo da demanda que atrai a competência da Justiça Federal para decidir sobre a existência de interesse jurídico apto a justificar sua permanência na lide, nos termos do art. 109, I, da CF/1988 e da Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça.

8. PROVIMENTO DO RECURSO.

Tese de julgamento: "1. A natureza *propter rem* da obrigação condominial autoriza a inclusão do credor fiduciário no polo passivo da execução, independentemente de sua imissão na posse direta do imóvel. 2. A presença de empresa pública federal no polo passivo impõe a remessa dos autos à Justiça Federal, a quem compete decidir sobre a existência de interesse jurídico e o regular prosseguimento da demanda."

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 109, I; CC, arts. 1.345 e 1.368-B, parágrafo único; Lei nº 9.514/1997, art. 27, § 8º; CPC, art. 1.015, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.929.926/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Rel. p/ Acórdão Min. Raul Araújo, Segunda Seção, j. 12/03/2025, DJEN 27/05/2025; STJ, Súmula 150; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0091798-03.2024.8.19.0000, Rel. Des. Teresa de Andrade, j. 26/06/2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento Cível nº 0028604-58.2026.8.19.0000, em que é agravante **SOLAR DO OESTE I** e agravados **ALBERTO MESSIAS DE ASSIS e ESTHER JOSÉ DOS SANTOS ASSIS**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o presente recurso, nos termos da certidão que será lavrada pela Secretaria da Câmara.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **SOLAR DO OESTE I** contra decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Regional de Campo Grande, nos autos da execução de título extrajudicial, que indeferiu o pedido de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda e a consequente remessa dos autos à Justiça Federal, ao fundamento de ausência de comprovação da imissão da instituição financeira na posse do imóvel, nos seguintes termos (index 273412976):

“Indefiro a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo e a remessa dos autos à justiça federal, já que não comprovada a imissão da instituição financeira na posse do imóvel, fato indispensável para acolhimento do pedido. Neste sentido, é a jurisprudência deste E. TJRJ: (...)”.

Alega o agravante, em síntese, que a execução tem por objeto a cobrança de débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, razão pela qual devem acompanhar o imóvel. Afirma que foi comprovada a consolidação da propriedade do bem em nome da Caixa Econômica Federal, conforme matrícula atualizada do Registro Geral de Imóveis, bem como o cancelamento da alienação fiduciária e a prática de atos de alienação do imóvel pela instituição

financeira. Sustenta que a exigência de prova da imissão física na posse, diante da consolidação registral da propriedade, do cancelamento da alienação fiduciária, da superação da fase de leilão e da disponibilização do imóvel para venda direta, configura formalismo excessivo.

Requer, pois, a concessão de efeito suspensivo para determinar a inclusão provisória da Caixa Econômica Federal no polo passivo e a suspensão do feito originário até o julgamento do presente recurso. No mérito, pugna pela reforma da decisão agravada, com a inclusão da instituição financeira no polo passivo e a remessa dos autos à Justiça Federal.

Decisão (index 021) indeferindo o efeito suspensivo pretendido.

Contrarrazões (index 035), suscitando, preliminarmente, o não conhecimento do recurso por ausência de cabimento e, no mérito, pugnando por seu desprovimento.

É o relatório. **Decido**.

VOTO

Conheço do agravo de instrumento, eis que presentes os requisitos de admissibilidade.

De início, rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso suscitada em contrarrazões.

Com efeito, a decisão agravada foi proferida em processo de execução, razão pela qual se submete à regra do art. 1.015, parágrafo único, do Código de Processo Civil, que autoriza a interposição de agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas nessa fase processual.

Superada a questão preliminar, passa-se ao exame do mérito.

A controvérsia recursal consiste em aferir o acerto da decisão que indeferiu a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da execução de

cotas condominiais e, por consequência, afastou a remessa dos autos à Justiça Federal.

Nesse particular, assiste razão ao agravante.

Conforme é cediço, as despesas condominiais ostentam natureza *propter rem*, porquanto vinculadas à unidade imobiliária da qual se originam. A particularidade da hipótese reside no fato de o imóvel estar gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

Em casos dessa natureza, os arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil permanecem relevantes para disciplinar a responsabilidade interna entre devedor fiduciante e credor fiduciário, bem como o momento a partir do qual o fiduciário passa a assumir ordinariamente os encargos vinculados à posse direta do bem. Confira-se:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 8º 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.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Parágrafo único. 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.

Não obstante, a interpretação desses dispositivos deve ser harmonizada com a orientação atual firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, que, perante o condomínio credor, conferiu prevalência à natureza *propter rem* da obrigação condominial.

Nesse contexto, ainda que o devedor fiduciante permaneça na posse direta do imóvel e figure, no plano interno da relação contratual, como responsável imediato pelo pagamento dos encargos, o credor fiduciário deve integrar a execução, pois é titular de direito real sobre o bem e poderá ser diretamente atingido por eventual constrição judicial.

A propósito, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.929.926/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Rel. p/ Acórdão Min. Raul Araújo, julgado em 12/03/2025, DJEN 27/05/2025, assentou:

EMENTA: CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.

3. Assim, 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 condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praceamento. 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.

4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos 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.

5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal

contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário. Recurso especial improvido.” (STJ, REsp nº 1.929.926/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Rel. p/ Acórdão Min. Raul Araújo, Segunda Seção, j. 12/03/2025, DJEN 27/05/2025).

À luz desse entendimento, a inclusão da Caixa Econômica Federal não pode ser afastada unicamente pela ausência de prova de sua imissão na posse direta do imóvel.

De fato, essa circunstância permanece relevante para a definição da responsabilidade interna entre os contratantes da alienação fiduciária. Perante o condomínio, contudo, a dívida conserva sua natureza real, adere ao imóvel e justifica a participação do credor fiduciário no processo executivo.

Neste passo, a integração da instituição financeira à relação processual não possui caráter meramente formal. Ao ser citada, poderá exercer o contraditório, defender seu direito real, quitar o débito, sub-rogar-se nos direitos do exequente e evitar a eventual expropriação do bem.

Vale lembrar que, segundo a atual orientação da Corte Superior, a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente pressupõe a citação do credor fiduciário, não sendo suficiente sua simples ciência informal acerca dos atos processuais.

A propósito, este Tribunal de Justiça já vem aplicando a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE DE PENHORA. NECESSIDADE DE CITAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DETERMINAÇÃO DE

**FORNECIMENTO DE DADOS CONTRATUAIS POR
TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO
CONHECIDO E PROVIDO.**

I. CASO EM EXAME: Agravo de instrumento interposto contra decisão do Juízo da 4ª Vara Cível da Regional de Bangu, que manteve a determinação para que o exequente apresentasse planilha com os valores já pagos pelo devedor fiduciante no contrato de alienação fiduciária firmado com a Caixa Econômica Federal, a fim de averbação da penhora sobre o direito e ação do imóvel. O agravante sustenta que não possui tais informações, por não ser parte no contrato, e requer que a penhora recaia diretamente sobre o imóvel objeto da dívida condominial.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO: Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente para satisfazer dívida condominial; (ii) saber se é legítima a exigência de o exequente apresentar planilha de valores pagos em contrato do qual não é parte.

III. RAZÕES DE DECIDIR: (i) **A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça decidiu que a dívida condominial, por possuir natureza jurídica propter rem, permite a penhora do imóvel, ainda que alienado fiduciariamente, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a lide e tenha oportunidade de quitar o débito. Nesse contexto, o credor fiduciário está sujeito às obrigações condominiais.** (ii) É desproporcional impor ao exequente a apresentação de dados contratuais de terceiros, sobretudo diante da possibilidade de integração do credor fiduciário na execução, que detém tais informações. (iii) **A Caixa Econômica Federal, credora fiduciária, ainda não foi citada e não se manifestou nos autos. A eventual promoção de sua citação nos autos originários poderá ensejar análise sobre a competência da Justiça Federal,**

nos termos do art. 109, I, da CF/1988 e da Súmula 150 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso conhecido e provido. Tese de julgamento: **É possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, desde que haja a citação do credor fiduciário para integrar a execução, facultando-lhe a quitação do débito.** Não é legítima a exigência de o exequente apresentar valores pagos em contrato do qual não é parte, notadamente quando o credor fiduciário pode fornecer tais informações.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 109, I; CC, art. 1.345 e 1.368-B, § único; Lei nº 9.514/1997, art. 27, § 8º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1266; STJ, REsp nº 1.929.926/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Segunda Seção, j. 12/03/2025; STJ, REsp nº 2.059.278/SC, Rel. Min. Marco Buzzi, Rel. p/ Acórdão Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 23/05/2023; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0036537-53.2024.8.19.0000, Rel. Des. Maria da Glória Oliveira Bandeira de Mello, j. 20/02/2025; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0012366-95.2025.8.19.0000, Rel. Des. Eduardo Abreu Biondi, j. 30/04/2025; STJ, Súmula 150.

(TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0091798-03.2024.8.19.0000, Rel. Des. Teresa de Andrade - Julgamento: 26/06/2025 - Décima Terceira Câmara de Direito Privado).

No caso concreto, o condomínio agravante busca o recebimento de cotas incidentes sobre unidade imobiliária gravada com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Considerando a natureza *propter rem* do débito e a possibilidade de que a constrição alcance o próprio bem, revela-se necessária a inclusão da credora fiduciária na relação processual.

Não se está, desde logo, reconhecendo a responsabilidade definitiva da Caixa Econômica Federal por todos os encargos exigidos, tampouco afastando eventual obrigação interna dos devedores fiduciantes. Busca-se apenas assegurar a participação daquele que ostenta direito real sobre o imóvel e poderá ser diretamente afetado pelo resultado da execução.

Outro ponto merecedor de destaque é que, por se tratar a Caixa Econômica Federal de empresa pública federal, cabe à Justiça Federal examinar a existência de interesse jurídico capaz de justificar sua permanência no feito.

Incide, portanto, a Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual:

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

Dessa forma, a solução adequada consiste na reforma da decisão para determinar a inclusão e a citação da Caixa Econômica Federal no polo passivo, com a subsequente remessa dos autos à Justiça Federal, a quem competirá deliberar acerca da presença de interesse jurídico da empresa pública e do regular prosseguimento da execução.

Nesse exato sentido:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE COTAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA. DECLÍNIO DE COMPETÊNCIA PARA A JUSTIÇA FEDERAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento em Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial de Cotas Condominiais

em que face da decisão que declinou a competência em favor da Justiça Federal, diante da existência de cláusula de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Cinge-se a controvérsia recursal em avaliar se a competência para processar e julgar o presente feito é da Justiça Estadual ou da Justiça Federal, diante da existência de cláusula de alienação fiduciária do imóvel à Caixa Econômica Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. De início, não merece ser acolhida a preliminar de intempestividade arguida pelo Agravado/Condomínio.

4. Extrai-se da análise dos autos originários que a decisão agravável por meio de Agravo de Instrumento foi disponibilizada no DJEN em 01/09/2025, sob certidão nº 55920, sendo publicada em 02/09/2025, com início de prazo recursal em 03/09/2025. Portanto, uma vez que a interposição do recurso ocorreu na data de 23/09/2025, é considerado tempestivo.

5. No mérito, não assiste razão a Agravante.

6. O débito de cotas condominiais possui natureza propter rem, recaindo sobre o titular dos direitos reais sobre o imóvel, conforme o art. 1.345 do Código Civil.

7. Todavia, o bem alienado fiduciariamente pertence, até a quitação do contrato, ao credor fiduciário - no caso, a Caixa Econômica Federal -, que detém a propriedade resolúvel, enquanto o devedor fiduciante possui apenas a posse direta.

8. O Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.929.926/SP) reconhece a possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívidas condominiais, desde que o credor fiduciário seja previamente citado para integrar a execução e, querendo, quitar o débito.

9. A inclusão da CEF no polo passivo é, portanto, obrigatória, configurando interesse jurídico direto de empresa pública federal, o que atrai a competência absoluta da Justiça Federal, conforme o art. 109, I, da Constituição Federal e o art. 45 do CPC.

10. Manutenção da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

11. Desprovimento do Recurso.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 109, I; CC, art. 1.345; CPC, art. 45.

Jurisprudência relevante citadas: TJ/RJ; AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0089524-66.2024.8.19.0000 - Des(a). PAULO WUNDER DE ALENCAR - Julgamento: 17/06/2025 - DECIMA OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 15ª CÂMARA CÍVEL); AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0012366-95.2025.8.19.0000 - Des(a). EDUARDO ABREU BIONDI - Julgamento: 30/04/2025 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL) (0080702-54.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). VITOR MARCELO ARANHA AFONSO RODRIGUES - Julgamento: 10/11/2025 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO).

Frise-se que a presente decisão não implica, por si só, autorização imediata de expropriação do imóvel, tampouco define a extensão da responsabilidade interna entre fiduciante e fiduciário. Tais questões deverão ser apreciadas pelo Juízo competente, após a regular formação do contraditório.

Nesse panorama, impõe-se a reforma da decisão agravada.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para determinar a inclusão/citação da Caixa Econômica Federal no polo passivo da execução e a consequente remessa dos autos à Justiça Federal, a

quem competirá decidir acerca da existência de interesse jurídico da empresa pública federal e do regular prosseguimento do feito, nos termos da Súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

EDUARDO ABREU BIONDI
DESEMBARGADOR RELATOR