



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
5ª VARA CÍVEL
 RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP 02736-

000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010927-74.2025.8.26.0020**
 Classe - Assunto: **Embargos à Execução - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**

Embargante: _____

Embargado: _____.

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIANA HORTA GREENHALGH**

Vistos.

Trata-se de embargos à execução opostos por _____ em face de _____, nos autos da ação de execução de título extrajudicial nº 1008512-21.2025.8.26.0020, que lhe move a embargada. Em sua petição inicial, a parte embargante alega, em síntese, que foi indevidamente incluída no polo passivo da execução de título extrajudicial ajuizada pela embargada, a qual objetiva a cobrança da quantia de R\$ 7.670,37 (sete mil, seiscentos e setenta reais e trinta e sete centavos), posteriormente atualizada para R\$ 13.029,78 (treze mil, vinte e nove reais e setenta e oito centavos), referente a cotas condominiais supostamente inadimplidas pelos coexecutados _____ e _____, relativas ao imóvel situado no _____. Sustenta o embargante que figura apenas como credor fiduciário do referido imóvel, não detendo a posse direta nem tendo ocorrido a consolidação da propriedade em seu nome, razão pela qual não pode ser responsabilizado pelo pagamento das despesas condominiais. Aduz que, nos termos do artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/97, a responsabilidade pelos encargos incidentes sobre o imóvel recai exclusivamente sobre o devedor fiduciante enquanto este estiver na posse direta do bem. Requer, assim, o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, com a consequente extinção da execução em relação a si. Subsidiariamente, alega a ausência de liquidez do título executivo, ao argumento de que a embargada não comprovou adequadamente a origem e a composição do débito, limitando-se à juntada de planilhas unilaterais, desacompanhadas da necessária prestação de contas e documentos comprobatórios das despesas condominiais. Sustenta, ainda, a ilegitimidade ativa da embargada, porquanto, tendo ocorrido a cessão do crédito e o pagamento das cotas ao condomínio, a dívida teria perdido sua natureza propter rem, passando a configurar crédito comum.

Foi deferido o processamento dos embargos, sem a concessão de efeito suspensivo, nos termos do artigo 919, §1º, do Código de Processo Civil (fls. 117).

A parte embargada apresentou impugnação (fls. 135/141), na qual sustenta a legitimidade da inclusão do credor fiduciário no polo passivo da execução, invocando o entendimento firmado pelo Col. Superior Tribunal de Justiça que reconheceu a possibilidade de o imóvel alienado fiduciariamente responder por dívidas condominiais, ainda que antes da consolidação da propriedade. Afirmar ser legítima cessionária dos créditos condominiais, por força de contrato regularmente celebrado com o condomínio, e defende a liquidez e exigibilidade do

1010927-74.2025.8.26.0020 - lauda 1

título.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

5ª VARA CÍVEL

RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP 02736-

000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Réplica às fls. 146/149.

É o relatório. DECIDO.

Julgo antecipadamente a lide, nos termos do inciso I do artigo 355 do Código de Processo Civil, eis que a matéria controvertida é unicamente de direito, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Os embargos à execução têm por objeto a discussão acerca da legitimidade passiva do _____ para figurar no polo passivo da execução de cotas condominiais, bem como, subsidiariamente, a análise da liquidez do título executivo e da legitimidade ativa da embargada.

Compulsando os autos, verifico que não há controvérsia quanto ao fato de que o embargante figura como credor fiduciário do imóvel objeto da cobrança, tampouco de que os coexecutados permanecem na posse direta do bem, inexistindo consolidação da propriedade em favor do banco embargante.

Com efeito, embora a obrigação de pagar as contribuições condominiais ostente natureza 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 imitido 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 imitido 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 imitido 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 imitido na posse do imóvel, quando, então, passa a exercer a propriedade plena do bem.

No mais, não se desconhece que a jurisprudência admite a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívidas condominiais, mas ela não atribui responsabilidade pessoal ou solidária ao credor fiduciário. Ao revés, reconheceu que o bem pode responder pela obrigação propter rem, respeitados os limites da garantia e os direitos do credor real, sem que isso implique legitimidade passiva ad causam do fiduciário para responder com seu patrimônio próprio.

Nesse sentido, portanto, a inclusão do _____ no polo passivo da execução, como devedor da obrigação, revela-se indevida. A execução pode, em tese, alcançar o imóvel, mas não autoriza a constrição de bens do credor fiduciário, tampouco sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
5ª VARA CÍVEL
 RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP 02736-

000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1010927-74.2025.8.26.0020 - lauda 2

responsabilização pessoal pelo débito condominial enquanto não houver consolidação da propriedade e imissão na posse.

Confira-se:

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS.

Insurgência do condomínio, embargado, contra a r. sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva da instituição financeira na ação de execução. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Credor fiduciário que só responderia pelos débitos de condomínio a partir de eventual consolidação da propriedade e imissão na posse, que não ocorreram. Presunção de conhecimento da administração do condomínio quanto ao real possuidor. Ilegitimidade passiva configurada. Precedente desta C. 28ª Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1008312-71.2022.8.26.0229; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2025; Data de Registro: 24/09/2025);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO

PROVIDO. I. Caso em exame Apelação interposta por Banco _____, contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução por ele opostos, no qual alegava a sua ilegitimidade passiva para o presente feito, bem como a ausência de título executivo, além da nulidade da penhora. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a responsabilidade do credor fiduciário, Banco _____, pelas despesas condominiais, considerando a consolidação da propriedade, não noticiada, contudo, a efetiva imissão na posse do imóvel pela instituição bancária. III. Razões de decidir 3. O credor fiduciário responde pelas despesas condominiais apenas quando se toma proprietário pleno do bem, com a imissão na posse, conforme art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e art. 1.368-B do CC. 4. No caso, não há prova de que o Banco _____ foi imitado na posse do imóvel, mantendo-se a posse com os fiduciários, o que afasta a responsabilidade do credor fiduciário pelas despesas condominiais. IV. Dispositivo e tese 5. Recurso provido. Tese de julgamento: A responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciário até a imissão do credor fiduciário na posse do imóvel. Legislação Citada: Lei nº 9.514/1997, art. 27, § 8º; Código Civil, art. 1.368-B (TJSP; Apelação Cível 1017905-85.2023.8.26.0554; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/01/2025; Data de Registro: 06/01/2025).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os embargos à execução, resolvendo o mérito do processo, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **DECLARAR** a ilegitimidade passiva do _____, determinando a extinção da execução em relação ao embargante, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, devendo o feito prosseguir exclusivamente em face dos demais executados.

Em razão da sucumbência da embargada, **CONDENO** a parte embargada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da execução, observado o disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Certifique-se nos autos da execução.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
5ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP 02736-

000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1010927-74.2025.8.26.0020 - lauda 3

P.I.C.

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA
--



000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
5ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP 02736-

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1010927-74.2025.8.26.0020 - lauda 4