SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240245 - SP (2024/0088256-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	OTAVIO RODRIGO XAVIER
ADVOGADOS	:	LUÍS ANTÔNIO PANONE - SP078309
		GUSTAVO PANE VIDAL - SP242787
		GABRIEL HUGUENIN COSTA - SP457096
		LETÍCIA BAUMAN NOVAES - SP456655
RECORRIDO	:	ANA LUCIA DA SILVA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

II. Dispositivo

2. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA53228784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/12/2025 14:36:48
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: ad949433-f277-46a2-bf1b-9a3a1f9a8808

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA53228784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 17/12/2025 14:36:48
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: ad949433-f277-46a2-bf1b-9a3a1f9a8808

RECURSO ESPECIAL Nº 2240245 - SP (2024/0088256-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	OTAVIO RODRIGO XAVIER
ADVOGADOS	:	LUÍS ANTÔNIO PANONE - SP078309
		GUSTAVO PANE VIDAL - SP242787
		GABRIEL HUGUENIN COSTA - SP457096
		LETÍCIA BAUMAN NOVAES - SP456655
RECORRIDO	:	ANA LUCIA DA SILVA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

II. Dispositivo

2. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial (fls. 120-133), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão assim ementado (fl. 113):

> Apelação – Extinção de condomínio – Bem imóvel que não está em nome dos litigantes – Impossibilidade de extinção do condomínio – Precedentes desta Câmara e Corte de Justiça – Sentença mantida – Recurso improvido.

Nas razões do recurso, a parte recorrente sustentou dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 17 do CPC e 1.320 do CC, sob a alegação de que "*o Recorrente e a Recorrida são os titulares da relação jurídica de direito material – propriedade resolúvel do imóvel – e o pedido é exatamente pela alienação de tais direitos, resguardado o*

Documento eletrônico VDA52929227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 09/12/2025 00:01:04
Código de Controle do Documento: ed3ced6f-74d3-4564-88be-ff8d8ac1de82

direito creditício da Caixa Econômica Federal, credora fiduciária do imóvel. [...] Sendo assim, o entendimento do v. acórdão recorrido de que enquanto não consolidada a propriedade em nome das partes processuais com a quitação do financiamento não há legitimidade para propor ação de extinção de condomínio viola frontalmente o disposto no artigo 17, do Código de Processo Civil e no artigo 1.320, do Código Civil, os quais fundamentam suficiente e solidamente o direito ora pleiteado" (fl. 127).

É o relatório.

VOTO

Na origem, OTAVIO RODRIGUES XAVIER ajuizou ação de extinção de condomínio por alienação judicial contra ANA LÚCIA DA SILVA, informando para tanto que "*conviveu em regime de união estável com a Requerida entre 19/10/2008 e 17/05/2014, conforme reconhecido por ambas as partes em acordo homologado nos autos do Processo nº 0000420-88.2015.8.26.0160, o qual tramitou perante a 1ª Vara desta Comarca (Doc. 03). [...] Além disso, em 22/08/2011 as partes adquiriram o imóvel no qual a Requerida estabeleceu domicílio, de matrícula nº 13.563 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado (Doc. 04), por meio de um financiamento com alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal (Doc. 05). [...] Conforme restou acordado nos autos da dissolução da união estável das partes (Doc. 03), o referido imóvel deveria ser vendido, repartindo-se o produto da venda em partes iguais, ressalvada a compensação de uma dívida no valor de R$ 3.000,00 em favor do Autor, a qual deve ser atualizada pelos índices da caderneta de poupança. [...] Contudo, a despeito do acordo firmado, a Requerida se recusa a vender o imóvel, mantendo o Autor preso ao financiamento realizado e impedindo-o de realizar um novo para que possa adquirir outro imóvel para si. [...] Conforme é cediço, ninguém é obrigado a manter-se em condomínio com outra pessoa, de modo que diante da resistência da Requerida em alienar o bem, não restou outra alternativa ao Autor senão ajuizar a presente ação*" (fl. 2-3). Por fim, requereu fosse "*determinada a intimação da Caixa Econômica Federal na qualidade de credora fiduciária do imóvel; [e que fosse] julgado integralmente procedente o pedido para que seja determinada a avaliação do imóvel e o respectivo leilão em hasta pública*" (fl. 8).

O Juízo da 2ª Vara do Foro de Descalvado indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo, pelos seguintes fundamentos (fls. 63-64 - grifei):

> O autor e a ré, conforme contrato de fls. 24/45, são detentores de direitos obrigacionais, já que alienaram fiduciariamente o imóvel à Caixa Econômica Federal, que detém a propriedade resolúvel do bem (cláusula 14ª – fl. 30).
>
> Na qualidade de titulares de direitos obrigacionais, se o autor e a ré pagarem o financiamento, implementando a condição resolutiva, então vão obter a propriedade. Se não pagarem, a propriedade se consolidará em favor da credora.

Documento eletrônico VDA52929227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 09/12/2025 00:01:04
Código de Controle do Documento: ed3ced6f-74d3-4564-88be-ff8d8ac1de82

> Consequentemente a ação não pode ser de extinção de condomínio, já que as partes não são proprietárias, e sim de alienação do direito obrigacional decorrente do contrato de fls. 24/45, qual seja o de adquirir a propriedade, desde que o financiamento seja quitado.
>
> Por esta razão, consignado o respeito pela convicção do nobre advogado, seria caso de aditamento da petição inicial para:
>
> - modificar a ação para alienação dos direitos obrigacionais decorrentes do contrato de fls. 24/45.
>
> - **inserção da Caixa Econômica Federal no pólo passivo**. Na qualidade de credora do contrato, a credora tem direito a resistir ao pedido inicial, já que não se sabe se quem vai adquirir os direitos terá condição de honrar o contrato. Observe-se que a cláusula nona, I, 'b' (fl. 37) prevê a imediata possibilidade de execução do contrato e de sua garantia na hipótese de transferência dos direitos a terceiros sem anuência da Caixa Econômica Federal.
>
> Entretanto, ao ser feita a emenda com a inclusão da Caixa Econômica Federal no pólo passivo, a **competência para julgamento não seria deste juízo, nos termos do art. 109, I da Constituição Federal**.
>
> Ante o exposto, **impossibilitado o prosseguimento da ação na Justiça Comum**, indefiro a petição inicial e Julgo Extinto o processo com fundamento no art. 485, I e IV do Código de Processo Civil.

Assim, não foi possibilitada à parte o aditamento da petição inicial, em razão da competência da Justiça Federal para julgamento da ação. A sentença foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fls. 111-117).

A questão controvertida diz respeito à competência da Justiça Federal para conhecer do pedido e à necessidade de inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação de alienação dos direitos obrigacionais decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Contudo, a matéria não pode ser decidida apenas com base nos arts. 17 do CPC e 1.320 do CC – "*art. 17. Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade. art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão*" –, porque as normas em referência nada dispõem a respeito da competência e do interesse jurídico da Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, está caracterizada a deficiência na fundamentação recursal, a teor da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

Pelo exposto, NÃO CONHEÇO do recurso.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52929227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 09/12/2025 00:01:04
Código de Controle do Documento: ed3ced6f-74d3-4564-88be-ff8d8ac1de82

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.240.245 / SP

Número Registro: 2024/0088256-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10005508020238260160

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	OTAVIO RODRIGO XAVIER
ADVOGADOS	:	LUÍS ANTÔNIO PANONE - SP078309
		GUSTAVO PANE VIDAL - SP242787
		GABRIEL HUGUENIN COSTA - SP457096
		LETÍCIA BAUMAN NOVAES - SP456655
RECORRIDO	:	ANA LUCIA DA SILVA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA53204842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:59:06
Código de Controle do Documento: b229d3fc-930b-4be7-9817-59d07f9a0cca

Brasília, 16 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53204842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:59:06
Código de Controle do Documento: b229d3fc-930b-4be7-9817-59d07f9a0cca