



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000489

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017905-85.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante BANCO BRADESCO S/A, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORES DE HUMAITA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 38885

Apelação nº 1017905-85.2023.8.26.0554

Comarca: Santo André – 2ª Cível

Apelante: Banco Bradesco S.A.

Apelado: Condomínio Residencial Cores de Humaitá

Juiz 1ª Inst.: Dr. Luís Fernando Cardinale Opdebeeck

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

Apelação interposta por Banco Bradesco S.A. 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 Bradesco S.A., 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 torna 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 Bradesco S.A. foi imitido 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 fiduciante 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.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **BANCO BRADESCO S.A.** contra a respeitável sentença de fls. 203/206, que, nos autos dos embargos à execução que opõe contra **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORES DE HUMAITÁ**, julgou improcedentes os pedidos, condenando a embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Irresignada, **apela a embargante** (fls. 211/230), sustentando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva para a lide, vez que os débitos cobrados são anteriores à consolidação da propriedade. Alega que não se encontra imitada na posse, devendo as dívidas recaírem sobre os executados. Defende a ausência de título executivo, não restando comprovada a mora, já que não fora interpelada. Aduz a inépcia da inicial por não terem sido juntados os boletos vencidos como forma de comprovar os valores cobrados, documentos estes indispensáveis à propositura da ação. Afirma a nulidade da penhora, já que os executados possuíam tão somente a posse do bem, sendo impossível a penhora de propriedade alheia. Assevera a ausência de publicidade da execução, a qual deveria ter sido anotada na matrícula do imóvel.

Pugna, ao final, pelo provimento do recurso, para que seja integralmente reformada a r. sentença.

Houve apresentação de contrarrazões (fls. 240/263), em defesa do desate da controvérsia traduzido na sentença recorrida.

É o relatório, passo ao voto.

I -- Trata-se de ação de execução de despesas

condominiais promovida pelo condomínio embargado em face da recorrente que figurava como credora fiduciária do imóvel.

A controvérsia consiste em verificar a responsabilidade da embargante sobre o débito discutido na presente demanda.

II -- Delineada brevemente a situação dos autos, a irresignação recursal é procedente.

O credor fiduciário responde pelas despesas condominiais nos casos em que se tornar proprietário pleno do bem, em razão da execução da garantia, com a imissão plena na posse do imóvel, nos termos dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97¹ e 1.368-B, parágrafo único, do CC².

A questão já foi decidida pelo **C. Superior Tribunal de Justiça**:

“3. O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência.

4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que responde o fiduciante pelo pagamento dos

¹ 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.

² 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.

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.

5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que 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.

6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.

7. Dessume-se que, de fato, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem.

”³

“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

³ REsp. nº 1.731.735/SP, Rel. Min. Nancy Andrigli, j. em 13/11/2018.

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.”⁴

III -- No caso, embora consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário em 29.09.2022, não há notícias nos autos da efetiva imissão da instituição bancária na posse do imóvel, não negando o condomínio tal informação, do que se presume ainda estarem os fiduciários na posse do bem.

Assim, não estando na posse direta do bem, não há como se atribuir ao credor fiduciário as despesas condominiais referentes ao imóvel, sendo de rigor o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva para a presente execução.

Nesse sentido é o entendimento desta **C. 31^a**

Câmara:

“APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS VENCIDOS APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA. Execução promovida pelo Condomínio em face da credora fiduciária. Embargos à execução extintos sem resolução do mérito, ante a quitação da dívida providenciada pelo arrematante do imóvel. Verbas de sucumbência atribuídas ao Condomínio, porque a credora fiduciária nunca foi imitada na posse do imóvel. Inconformismo. RESPONSABILIDADE DA CREDORA FIDUCIÁRIA SOMENTE A PARTIR DE SUA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. Inteligência dos artigos 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, e

⁴ REsp. nº 1.696.038/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 28/08/2018.

27, §8º, da Lei 9.514/97. Precedentes do C. STJ. Imissão da credora fiduciária na posse do imóvel nunca ocorrida. Ilegitimidade passiva configurada. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Majoração da verba honorária sucumbencial, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/15. RECURSO NÃO PROVIDO. **" (Apelação Cível 1013858-93.2024.8.26.0405; Rel(a). Des (a). Rosângela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 08/12/2024) (sem destaques no original)**

"Direito civil e processual civil. Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Responsabilidade do devedor fiduciante até imissão do credor fiduciário na posse do bem. Substituição do polo passivo. Descabimento. Recurso provido em parte. I. Caso em exame 1. Agravo de Instrumento contra decisão proferida em execução de título extrajudicial, pela qual, diante da consolidação da propriedade do imóvel nas mãos da credora fiduciária (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), foi o exequente instado a promover nova execução. Pede o exequente que haja remessa dos autos à Justiça Federal ou mera substituição do polo passivo na presente execução. II. Questões em discussão 2. Há três questões em discussão: (i) definir de quem é a responsabilidade pelos débitos condominiais do imóvel após a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário; (ii) definir quem, conseqüentemente, deve figurar no polo passivo da execução; (iii) definir se a execução deve prosseguir diante da Justiça Estadual ou da Justiça Federal. III. Razões de decidir 3. Nos termos do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, a responsabilidade pelos débitos condominiais permanece com o devedor fiduciante até a imissão do credor fiduciário na posse do imóvel. 4. A substituição do polo passivo, portanto, é indevida, podendo a execução prosseguir somente perante a devedora fiduciante. 5. Definido que a devedora fiduciante é a legitimada passiva, a competência permanece com a Justiça Estadual. IV. Dispositivo e tese 6. Recurso provido em parte, com observação. Tese de julgamento: "A responsabilidade pelos débitos condominiais permanece com o devedor fiduciante até a efetiva imissão do credor fiduciário na posse do imóvel, não sendo cabível a substituição do polo passivo da execução pela simples consolidação da propriedade." Dispositivo relevante citado: Lei nº 9.514/1997, art. 27, § 8º. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 2.036.289/RS, Relª. Minª. Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. 18.04.2023; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2168560-31.2024.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 27.06.2024??; TJSP, Agravo de Instrumento nº

2089603-16.2024.8.26.0000, Rel. Des. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 09.05.2024. “ **(Agravado de Instrumento 2266007-19.2024.8.26.0000; Rel. Des. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 07/10/2024)** (sem destaques no original)

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DA CREDORA FIDUCIÁRIA PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS EM RAZÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM SEU FAVOR. INOCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". NOTÍCIA DE QUE O IMÓVEL CONTINUA NA POSSE DOS DEVEDORES FIDUCIANTES, A JUSTIFICAR SUA LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Os devedores fiduciários são os titulares da posse da unidade condominial, em virtude do que são responsáveis pelo pagamento das despesas respectivas, dado o caráter "propter rem" da obrigação. 2. A notícia de que a propriedade do bem foi consolidada em favor do credor fiduciário, por si só, não basta para alterar esse estado de coisas. Nos termos do artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97, a responsabilidade do credor fiduciário só se faz presente a partir de sua imissão na posse, uma vez operada a resolução do contrato. Até esse momento, cabe exclusivamente ao devedor fiduciário a responsabilidade pelo pagamento respectivo. 3. Diante desse resultado e nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se o valor da verba honorária sucumbencial a R\$ 1.300,00. ” **(Apelação Cível 1001435-36.2021.8.26.0008; Rel. Des. Antônio Rigolin; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 22/08/2022)** (sem destaques no original)

E, ainda, deste **E. Tribunal**:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. Embargante que pretende obstar a execução de contribuições condominiais em atraso. Sentença de improcedência. Apelo do embargante. Responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais em atraso. Propriedade da unidade condominial que foi consolidada em favor do banco executado no ano de 2019. Ausência de provas de que a instituição financeira foi imitada na posse após a execução da garantia por alienação fiduciária. Proprietária anterior que permanece na posse do imóvel sem solução de

continuidade. Aplicação do art. 1.368-B do Código Civil. Precedentes do E. STJ e desta C. Corte. Procedência dos embargos à execução, e extinção da execução por ilegitimidade passiva. Sentença alterada. Recurso provido. ” **(Apelação Cível 1004846-53.2023.8.26.0223; Rel (a). Des (a). Mary Grün; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 29/10/2024)** (sem destaques no original)

“APELAÇÃO – AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS – Embargante alega ilegitimidade processual passiva – Sentença de improcedência – Insurgência do Embargante – RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE AS DESPESAS CONDOMINIAIS – Ausência de comprovação da imissão na posse em favor da instituição financeira credora – Legitimidade passiva do embargante para responder por despesas condominiais afastada – Inteligência dos artigos 27, § 8º da Lei 9.514/97 e 1.368-B, parágrafo único do Código Civil – Entendimento proferido pelo C. Superior Tribunal de Justiça – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Sentença que deve ser reformada – Recurso provido.” **(Apelação Cível 1017019-36.2023.8.26.0506; Rel. Des. Hugo Crepaldi; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 13/08/2024)** (sem destaques no original)

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Sentença de improcedência, com o reconhecimento da responsabilidade da instituição financeira pelo pagamento dos débitos condominiais. Ilegitimidade passiva do credor fiduciário verificada. Embora consolidada a propriedade fiduciária em seu favor, o banco não exerceu a propriedade plena, pois não foi imitado na posse imóvel. Inteligência do art. 27, §8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC. Precedentes do STJ e desta Corte. Recurso provido. ” **(Apelação Cível 1010815-87.2023.8.26.0566; Rel. Des. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 22/07/2024)** (sem destaques no original)

Nessas condições, de rigor a reforma da sentença, para julgar procedentes os embargos, extinguindo a execução em face da apelante em razão da sua ilegitimidade passiva.

IV— Como consectário lógico da reforma do julgado, devem ser invertidos os ônus decorrentes da sucumbência, cabendo ao

embargado o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, já considerado o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal pelo patrono da apelante.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da questão decidida), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

V — Ante o exposto, e pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO ao recurso**, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI
Relator