



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280466

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003111-60.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO JAPÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

EDUARDO GESSE
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1003111-60.2024.8.26.0510

Comarca: Rio Claro – 1ª Vara Cível

Juiz Prolator: Alexandre Dalberto Barbosa

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Japão

Voto nº: 3.024 - eg

APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. Sentença de procedência. Insurgência do banco réu. Situação em que a unidade geradora das taxas condominiais pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo Banco do Brasil, que realizou operação com terceira beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida. Alegação de que a terceira compradora figura como possuidora do imóvel e, por essa razão, é responsável pelo pagamento das obrigações condominiais. Cabimento. Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio recai sobre o promissário comprador quando comprovada sua imissão na posse do imóvel e a ciência do condomínio sobre a transação. Condomínio autor que demonstrou ciência inequívoca acerca da transação ao instruir a petição inicial com os boletos emitidos em nome da terceira-possuidora. Observância da tese fixada pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo (Tema 866), não formalmente revogada ou alterada, que deve prevalecer. Decisão reformada para reconhecer a ilegitimidade passiva do banco e extinguir a ação sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC. Inversão da sucumbência. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de **apelação** interposta pelo **Banco do Brasil S/A** contra a r. sentença de fls. 130/132 que julgou procedente a ação monitória ajuizada pelo **Condomínio Japão** com o fim de declarar constituído de pleno direito título executivo judicial que inclui as cotas condominiais e acessórios que venceram e vencerão no curso do processo, enquanto durar a obrigação, determinando o prosseguimento em cumprimento de sentença.

Inconformado, o recorrente sustenta, preliminarmente, a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que não detém a

posse do bem gerador das obrigações condominiais. Afirma que a unidade responsável pela taxa condominial pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), beneficiário do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), sendo o Banco do Brasil, ora apelante, apenas o operador financeiro do contrato. Assevera que o imóvel, vinculado ao referido programa, foi objeto de operação entre o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Larissa Antunes Pereira, conforme operação 017.214.935. Argumenta, portanto, que é parte ilegítima, porquanto atuou como mero agente financeiro na operação realizada, razão pela qual não poderia ser responsabilizado pelas obrigações condominiais. No mérito, aduz, em síntese, que a obrigação discutida é de caráter *propter rem*, isto é, vinculada a coisa, devendo seu possuidor, aquele que usufrui diretamente, responder por tal ônus. Sustenta, ainda, que o título é inexigível, que as taxas de juros são abusivas e que a capitalização de juros é vedada (fls. 135/150).

O apelado, de seu turno, sustenta que, embora o Banco do Brasil tenha atuado como intermediário na concessão de financiamento, ele detém a titularidade do imóvel, razão pela qual responde pelo débito condominial. Argumenta que a obrigação de pagar taxa condominial é uma *propter rem* que acompanha a coisa independentemente de quem seja o dono ou de quem dela tenha se utilizado, não se confundindo a responsabilidade pelo pagamento com a obrigação do possuidor de pagar as despesas condominiais, pois a obrigação decorre da utilização (relação jurídica material com o imóvel), enquanto que a responsabilidade decorre da titularidade exercida sobre o imóvel. Sustenta sua pretensão em julgado do C. STJ o qual entendeu pela responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel, priorizando o interesse coletivo dessa comunidade em detrimento do interesse individual do condômino inadimplente. Além disso, assevera que as taxas e encargos aplicados pelo condomínio estão em conformidade com a convenção condominial e a legislação vigente. Pugna, portanto, pela manutenção da sentença (fls. 160/168).

Tempestivo e preparado (fls. 151/153), o recurso encontra-se pronto para julgamento.

É o relatório do necessário.

Anoto, de início, que o ponto sensível da lide se restringe em saber se o banco apelante é parte legítima para figurar no polo passivo da presente ação monitória, com o propósito de responder pelo pagamento dos encargos condominiais em atraso.

Pois bem. O caso em concreto se trata de ação monitória visando a cobrança de despesas condominiais relativas ao apartamento nº 203, 2º pavimento, do Bloco 10, em que o condomínio autor busca a satisfação do seu crédito no valor atualizado de R\$ 3.258,06, vencidos de 10/12/2022 até 28/02/2024 (fls. 124/125).

Em embargos à ação monitória, o banco réu informou que existe contrato formalizado em 11.10.2017 referente a operação nº 017.214.935 de Larissa Antunes Pereira, CPF 405.764.158-04, endereço Bloco 10, Apto 203, que encontrasse liquidada inadimplente (fls. 73/74) e, por essa razão, estando a compradora na posse direta do imóvel, não cabe ao proprietário responder por ônus daquela.

Vale destacar, por oportuno, que não há qualquer registro dessa transação na matrícula do imóvel, conforme demonstrado no documento atualizado até dezembro de 2023 (fls. 09/10).

Nesse viés, sobre este tema, destaca-se o estampado pelo C. STJ que, no julgamento do REsp 1.345.331/RS, firmou o posicionamento de que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é definida pela relação jurídica material com o imóvel.

Esse entendimento foi firmado no Tema Repetitivo nº 866 do STJ¹ que assim dispõe:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, **mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do**

¹ STJ, REsp. 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJe de 20/04/2015.

Condomínio acerca da transação;

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;

c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador (grifo nosso).

Interpretando esse posicionamento, entende-se que, havendo compromisso de compra e venda não levado à registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador, no entanto, será exclusivamente deste último quando houver comprovação de sua imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação.

Embora o próprio STJ tenha proferido decisão em sentido contrário², inclinando-se à mitigação do Tema Repetitivo 866 por meio da aplicação da chamada “teoria do vínculo obrigacional”, sem, contudo, revogá-lo ou alterá-lo, a hipótese da presente se amolda perfeitamente ao Tema 886, devendo prevalecer o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais não pode ser imputada ao proprietário do imóvel quando restarem preenchidos os requisitos mencionados. Isso porque, nos termos do art. 927, III, do CPC, os juízes e tribunais devem observar os acórdãos proferidos em julgamento de recursos extraordinários e especiais repetitivos.

Desse modo, no caso dos autos, os boletos emitidos pelo condomínio em nome do pagador “Larissa Antunes Pereira” (fls. 12/25) são suficientes para

² STJ, REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 6/8/2015, DJe de 21/8/2015.

comprovar que o próprio condomínio tinha plena ciência acerca da imissão da posse da compradora Larissa, sendo ela a responsável pelos débitos inadimplidos.

Nesse cenário, cumpre trazer à discussão os seguintes questionamentos: *De onde o condomínio autor retirou este nome? E as dívidas condominiais dos meses seguintes não foram pagas? Se foram pagas, por quem?*

Enfim, a experiência induz que, diante dos elementos pré-constituídos nos autos, o condomínio teve ciência inequívoca de que o imóvel era ocupado pela terceira.

Em casos análogos, assim tem se posicionado a jurisprudência desta C. Câmara:

MONITÓRIA. Despesas condominiais. Hipótese em que a transferência da posse à compromissária compradora ocorreu há anos. **Condomínio que de tudo estava ciente, tanto que emitia boletos das despesas condominiais em nome de terceira, o que firma a causalidade determinante da sua sucumbência. Tese repetitiva que se firmou no Tema 886 do STJ, não formalmente revogada ou alterada, que deve prevalecer. Teoria da dualidade do vínculo obrigacional afastada. Precedentes desta Corte.** Ilegitimidade passiva reconhecida. Extinção do feito, nos termos do art. 485, VI, 1ª figura, do CPC. Sucumbência redimensionada. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1003131-51.2024.8.26.0510; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (TAXAS E DESPESAS CONDOMINIAIS) - INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU A COMPROVAÇÃO DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA EXECUTADA E INDEFERIU A GRATUIDADE PROCESSUAL PRETENDIDA -

CONDOMÍNIO QUE AO EMITIR OS BOLETOS DE PAGAMENTO EM NOME DA EXECUTADA RECONHECE A RELAÇÃO MATERIAL HAVIDA COM O IMÓVEL - RESPONSABILIDADE QUE PODE SER IMPUTADA AO MERO POSSUIDOR SEM CONTRATO - ENTENDIMENTO PACIFICADO PELO EXCELSO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO - INDEFERIMENTO DA JUSTIÇA GRATUITA QUE SE DEU SEM OPORTUNIZAR A MANIFESTAÇÃO PREVIA DO POSTULANTE - AFRONTA AO ARTIGO 99, § 2º, DO CPC - DECISÃO AFASTADA - RECURSO CONHECIDO EM PARTE, E NESTA PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2040208-60.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2021; Data de Registro: 17/03/2021) (grifo nosso).

Como se vê, nessa situação outro não poderia ser o desfecho do processo senão reconhecer a ilegitimidade passiva do apelante.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO** do presente recurso de apelação com o fim de extinguir o processo sem julgamento de mérito em relação ao banco recorrente, nos termos do art. 485, VI, primeira figura, do CPC.

Com a reforma do julgado, inverte a sucumbência condenando o apelado ao pagamento integral das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios os quais fixo em R\$ 1.500,00, nos moldes do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

EDUARDO GESSE

Relator