



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284759

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009714-95.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEQUITIBÁ (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35959

Apelação Cível 1009714-95.2024.8.26.0625

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Residencial Jequitibá

Comarca: Taubaté

Apelação. Embargos à execução. Dívida condominial. Sentença de improcedência. Insurgência do Banco do Brasil S/A. Ausente a comprovação da alienação fiduciária alegada. Informação que não consta da matrícula do imóvel. Chamamento ao processo. Descabimento. Instituto estranho ao processo de execução de título extrajudicial. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença por meio da qual foram julgados improcedentes os embargos à execução opostos pelo Banco do Brasil S/A, condenando o embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da execução (fls. 204/209).

Apela o embargante. Faz síntese do feito. Preliminarmente, alega sua ilegitimidade passiva. Esclarece que é credor fiduciário. Alega que, segundo o art. 27, § 8º, da Lei nº 9514/97, é responsabilidade do fiduciante (devedor) arcar com as taxas, impostos e demais encargos do imóvel até a efetiva imissão na posse pelo fiduciário (credor). Argumenta que a conclusão é corroborada pelo art.

1.368-B do Código Civil, que reforça que o credor fiduciário somente assume tais obrigações após consolidada a sua propriedade sobre o bem e concretizada a posse direta. Aduz que não foi imitado na posse do imóvel. Colaciona jurisprudência. Alega que a construtora não foi chamada ao processo. Defende que a responsabilidade da construtora não pode ser ignorada. Sustenta se tratar de litisconsórcio passivo necessário. Chama atenção para a distinção entre propriedade resolúvel e posse direta. Alega que o embargante não está em mora. Requer, ao final, a reforma da sentença (fls. 212/223).

Houve resposta (fls. 233/235).

É o relatório.

Trata-se de embargos à execução que Banco do Brasil S/A opôs em face do Condomínio Residencial Jequitiba, que, por sua vez, move ação de execução de título extrajudicial por meio da qual busca receber valores devidos a título de despesas condominiais.

O embargante opôs os presentes embargos requerendo fosse reconhecida a falta de interesse de agir do exequente ou a sua ilegitimidade passiva (fls. 1/19).

A r. sentença julgou improcedente a pretensão, dando azo ao presente recurso.

Como bem reconhecido pelo Juízo *a quo*, a certidão de matrícula do imóvel indica como proprietário o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A, **sem qualquer menção ao alegado contrato de alienação fiduciária** (fls. 76 do Processo nº 1016937-36.2023.8.26.0625).

Ademais, o embargante não trouxe aos autos nenhuma prova da

alienação fiduciária que alega existir, ônus que lhe incumbia, motivo pelo qual sua alegação não deve ser acolhida.

Esclarece-se que débito condominial possui natureza *propter rem*, conforme regra do art. 1.345 do Código Civil, e se presta justamente a garantir a própria existência e manutenção da coisa. Ausente qualquer prova apta a deslocar a responsabilidade do proprietário do imóvel a terceira pessoa, de rigor o reconhecimento de sua obrigação pelo pagamento das despesas condominiais.

Por cautela, também cabe esclarecer que permanece hígido o entendimento desta Relatora acerca da ausência de responsabilidade do credor fiduciário pelas despesas condominiais até sua imissão na posse do imóvel, conforme o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97.

Todavia, o caso concreto apresenta particularidades que afastam a aplicação da regra, porquanto ausente qualquer prova da alienação fiduciária alegada, conforme já fundamentado.

Finalmente, não há falar em chamamento ao processo, modalidade de intervenção de terceiros não admitida em ação de execução. Nesse sentido:

LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFIRMATIVA DA OCORRÊNCIA DE VENDA DA EMPRESA. IRRELEVÂNCIA, DIANTE DA AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PRÉVIO E EXPRESSO CONSENTIMENTO DOS LOCADORES. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA DÍVIDA LOCATÍCIA PRESENTE. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA

*EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÕES. 1. O fato de a parte locatária ter transferido o fundo de comércio a terceiro não é suficiente para operar a sub-rogação no contrato locatício, especialmente diante da expressa vedação contratual e da ausência de consentimento prévio e escrito da parte locadora. Assim, rejeita-se a alegação de ilegitimidade passiva para a execução, ante a persistência da obrigação a vincular a parte embargante. 2. **Não há fundamento legal para autorizar o exercício de denunciação da lide e chamamento ao processo, institutos estranhos ao processo de execução.** 3. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos. 4. Diante desse resultado e nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial para 15% do valor atualizado da causa (TJSP; Apelação Cível 1039783-36.2023.8.26.0564; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025).*

*RECURSO – Apelação – Diferimento do recolhimento das custas processuais que engloba o preparo recursal – Preliminar rejeitada. **CHAMAMENTO AO PROCESSO – Inaplicabilidade do instituto no processo de execução – Precedentes - Impossibilidade de obrigar o Banco a executar quem sequer figura***

como devedor no contrato. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Embargos opostos à execução de título extrajudicial – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Perícia contábil não se presta para quantificar obrigações controvertidas e seu valor – Falta de certeza, liquidez e exigibilidade - Inocorrência - Instrução suficiente da execução que atende aos requisitos do art. 28 da Lei nº 10.931/2004 e art. 798, I, "b", do CPC - Liquidez que decorre da própria cédula emitida pelo devedor – Pretensão de revisão e expurgo de encargos contratuais – Não atendimento aos arts. 330, § 2º, e 917, § 3º, do CPC – Manutenção da sentença que rejeitou os embargos opostos à execução – Honorários recursais – Cabimento – Majoração dos honorários advocatícios de 10% para 11% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1056804-93.2022.8.26.0100; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

A sentença apelada, assim, deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Majora-se a verba honorária para 12% sobre o valor da execução, nos termos do art. 85, § 11º, do Código de Processo Civil, e consoante o entendimento fixado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **Tema 1.059** de recursos repetitivos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora