



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294851

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075707-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMÍNIO CEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2075707-66.2025.8.26.0000

AGRAVANTE Banco do Brasil S.A.

AGRAVADO Condomínio Cedro

COMARCA Sorocaba – 3ª Vara Cível

VOTO Nº 51.942

EMENTA – Execução por título extrajudicial. Crédito por despesas de condomínio. Imóvel pertencente ao Banco do Brasil e vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Direccionamento contra o Banco por ser o titular do domínio e gestor do referido Fundo, que não detém personalidade jurídica. Legitimidade passiva reconhecida. Irrelevância da notícia de estar a unidade ocupada por terceiros, já que não são titulares do domínio e nem se sabe a que título ocupam o local. Crédito condominial comprovado nos autos, consoante exigia o artigo 784 inciso X do CPC. Interesse de agir verificado. Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de execução de título extrajudicial por despesas condominiais, rejeitou exceção de pré-executividade.

O agravante insiste no acolhimento da objeção, eis que lhe faltava legitimidade para responder pelo débito por não ser titular do domínio, nem possuidor do referido imóvel, que permanece ocupado por terceiro de forma clandestina, cabendo então ao ocupante arcar com aquela despesa.

Ao lado disso, o recorrente alega que os cálculos

apresentados pelo recorrido carecem de clareza e precisão para confirmar a liquidez do título, o que compromete o interesse de agir e cerceia o direito de defesa ao impedir de apurar eventual excesso de execução.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se abrir prazo para a resposta.

Consigne-se, ainda, que ante o fato de não caber aqui sustentação oral a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Conforme a convicção geral, ação de cobrança de despesas de condomínio há de ser aforada contra o condômino, isto é, contra aquele que está na posse do bem por conta de direito aquisitivo, ainda que não seja o titular do domínio e nem disponha de contrato registrado.

Pois na espécie as certidões do cartório imobiliário informavam que a unidade devedora estava registrada em nome do Banco do Brasil S.A., na qualidade de executor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (fls. 35/37 do processo de origem).

O recorrente não revelou o contrário, nem provou terem sido os imóveis compromissado à venda.

Ora, a Lei federal nº 10.188/2001 não conferiu ao aludido fundo personalidade jurídica própria, tanto que lhe nomeou um

gestor, que é o proprietário dos bens adquiridos com recursos daquele fundo.

Logo, cabe ao banco gestor responder ele mesmo às ações pertinentes a tais imóveis.

Nesse sentido, aliás, tem se manifestado esta Corte, inclusive por meio desta 36ª Câmara:

“Embargos à execução. Despesas de condomínio. Imóvel registrado em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Propositura contra o Banco do Brasil S.A. Cabimento, já que o referido Fundo não detém personalidade jurídica própria e é gerido e representado pelo Banco do Brasil S.A. Nulidade processual incorrente. Embargos à execução oferecidos após o prazo indicado no artigo 915 do CPC. Intempestividade corretamente proclamada. Decreto extintivo mantido. Recurso não provido.” (Apelação 1017492-19.2024.8.26.0625, rel. Des. Arantes Theodoro, 36ª Câmara de Direito Privado).

“APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. COTAS CONDOMINIAIS. Imóvel pertencente ao FAR (Fundo de Arrendamento Residencial). Ação proposta contra o Banco do Brasil, gestor do fundo. Embargos monitórios rejeitados. Inconformismo. PERTINÊNCIA SUBJETIVA. O Banco do Brasil, na condição de agente executor do FAR, possui legitimidade para figurar no polo passivo, observada a intangibilidade de seu patrimônio. (...). Recurso não provido.” (Apelação 1001191-51.2024.8.26.0510, rel. Des. Rosângela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado).

“DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Ação monitória. Sentença que rejeitou os embargos e julgou procedente a ação monitória. Insurgência do embargante/réu. Propriedade registrada em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade passiva do gestor do fundo. Precedentes. Documentos

suficientes para demonstrar a constituição do Condomínio e as despesas em aberto. Juros de mora de previstos na Convenção de Condomínio e dentro dos parâmetros estabelecidos no art. 1.336, §1º do CC. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação 1003601-82.2024.8.26.0510. Rel. Des. Maria de Lourdes Lopez Gil, 26ª Câmara de Direito Privado).

O demandado ainda alegou, é verdade, que no caso concreto o imóvel estava ocupado por terceiros.

Tal circunstância não afastava sua responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, no entanto, justamente por não serem os ocupantes os titulares do bem.

Logo, inevitável reconhecer que agravante detinha legitimidade para responder à ação na qual o condomínio reclamava o pagamento das contribuições pertinentes àquela unidade.

Afinal, consoante o regime da lei (artigos 1.331 e 1.336, inciso I, do Código Civil), o proprietário é o condômino por excelência, a quem cabe, destarte, arcar com as despesas condominiais, podendo se o caso depois se voltar regressivamente contra aquele que ele autorizou fazer uso do imóvel.

Nesse contexto, pois, caso era mesmo de o Juiz rejeitar a alegação de ilegitimidade passiva.

Nem quanto ao mais o recurso procede.

O artigo 784 do Código de Processo Civil textualmente confere força executiva a crédito por despesas dessa ordem, conforme segue:

“X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que

documentalmente comprovadas;”

Logo, é imprescindível que nesses casos o autor comprove documentalmente que se cuida de despesa cujo valor fora previsto na convenção ou aprovado pela assembleia.

Só assim, realmente, estará revelada a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação.

Ora, o exequente acostou à petição inicial o demonstrativo de débito e atas de assembleias que comprovavam o valor da taxa condominial aqui exigida (fls. 12 e 39/40 do processo de origem).

Dáí se mostrar incensurável a seguinte passagem da decisão agravada:

“No mais, não há ausência de interesse de agir ou iliquidez por nulidade do cálculo apresentado pelo exequente, sendo certo que o art. 784, inciso X, do CPC, confere liquidez ao crédito referente a contribuições condominiais aprovadas em assembleia.

O executado não traz, ainda, qualquer cálculo apto a apontar eventual excesso de execução, de modo que a impugnação é vazia, em analogia ao art. 917, §3º, do CPC, ainda que tal alegação esteja preclusa.

Assim, REJEITO a exceção de pré-executividade.”

Não se justifica, em suma, a reforma da decisão monocrática.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO
Relator