



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002981-70.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTUGAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.435

Apelação nº 1002981-70.2024.8.26.0510

Comarca: Rio Claro

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condominio Residencial Portugal

Juíza: Cyntia Andraus Carretta

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO MONITÓRIA – COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – Sentença de procedência – Legitimidade passiva do Banco do Brasil verificada – Unidade pertencente ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) - Instituição financeira que detém o domínio do imóvel, na qualidade de gestor do fundo de arrendamento residencial (FAR) - Precedentes - Obrigação de natureza propter rem - Responsabilidade pelos débitos que acompanha o imóvel - Juros, multa e atualização monetária, expressamente previstos na convenção do condomínio - Ausência de abusividade ou ilegalidade - Sentença mantida - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 178/180, que julgou os embargos monitorios improcedentes, e por consequência condenou o embargante ao pagamento do débito de R\$ 1.548,31, referente às cotas condominiais vencidas, conforme planilha de fls. 89, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde a data do ajuizamento da ação e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, assim como das cotas condominiais que se venceram no curso do processo e enquanto durar a obrigação, acrescidas dos encargos postos na Convenção. O vencido foi responsabilizado pelo pagamento das custas e despesas processuais, arbitrados os honorários em R\$ 1.000,00, nos termos do artigo 85, §8º, do CPC.

Em suas razões recursais (fls. 186/191) a

instituição financeira postula a concessão do efeito suspensivo. Quanto ao mais, afirma que é parte ilegítima para figurar no polo passivo, pois o imóvel não é de sua propriedade. Argumenta que os juros moratórios devem incidir apenas a partir da citação, afastada a TR como índice de correção monetária. Postula a reforma da r. sentença para que os embargos monitórios sejam julgados procedentes.

Foram apresentadas as contrarrazões (fls. 199/209).

É o relatório.

O pedido de atribuição de efeito suspensivo está prejudicado, em razão do presente julgamento.

Trata-se de ação monitória proposta por Condomínio Residencial Portugal contra Banco do Brasil S/A. Alega a autora, em síntese, que o réu, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, é proprietário da unidade de apartamento 104, do bloco 07 do condomínio e está inadimplente com das contribuições condominiais, cujo débito alcançou o valor de R\$ 1.548,31 (um mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e um centavos) atualizado com os encargos moratórios legais e convencionados.

Após regular trâmite processual, sobreveio sentença que julgou improcedentes os embargos monitórios, dando-se por formado o título executivo judicial no valor de R\$ R\$ 1.548,31,

referente às cotas condominiais vencidas, monetariamente corrigido pela Tabela Prtica do TJSP, desde a data do ajuizamento da ação e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, assim como das cotas condominiais que se venceram no curso do processo e enquanto durar a obrigação, acrescidas dos encargos postos na Convenção.

A r. sentença atacada não comporta reforma.

Inicialmente, observo que não prospera o argumento de ilegitimidade passiva. Consoante se verifica dos autos, em especial, da matrícula do imóvel gerador das despesas condominiais (fls. 87/88) pertence ele ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) de modo que, sendo a instituição financeira apelante gestora e representante da referida entidade, deve arcar com os débitos condominiais aqui cobrados, diante do caráter *propter rem* da obrigação.

Nesse sentido, dentre inúmeros outros:

“Apelação Cível. Despesas condominiais. Ação monitória. Embargos monitórios. Sentença que rejeitou os embargos e julgou procedente o pedido formulado pelo condomínio. Apelação do banco embargante. O Banco do Brasil, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, nos termos da Lei 10.188/2001, é parte legítima para figurar no polo passivo. Precedentes. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1002025-54.2024.8.26.0510; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025).

CONDOMÍNIO. TAXA. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. Aplicação da teoria da asserção. Hipótese em que a unidade geradora da taxa condominial pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil. A obrigação propter rem, portanto, não se volta, aqui, contra o credor fiduciante, mas à instituição gestora do fundo proprietário do imóvel. Precedentes desta Corte e do STJ. Preliminar repelida. Documentos bastantes a autorizar o manejo da monitoria, apresentados a Convenção condominial, a ata de assembleia, a prova da propriedade e os boletos não pagos. Requisitos do art. 700, CPC preenchidos. Inexistência de cobrança de juros remuneratórios, a não se falar em capitalização. Cobrança de juros moratórios legais simples, os quais devem, a partir da Lei nº 14.905/24, seguir seus parâmetros. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1001948-45.2024.8.26.0510; 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).

“Condomínio edilício - Ação monitoria - Configurada a legitimidade para o processo do banco réu, gestor e representante do Fundo de Arrendamento Residencial, que é proprietário da unidade devedora das despesas condominiais, na forma das regras previstas na Lei nº 10.188/2001 - Precedentes deste Tribunal - Ausência das hipóteses previstas na Lei nº 9.514/1997 e de ilegalidade nos juros aplicados no cálculo do débito - Sentença mantida - Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1003060-49.2024.8.26.0510; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

“RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Ação monitoria. Embargos monitorios. Rejeição. Constituição do título judicial. Insurgência do embargante. - Legitimidade passiva. Responsabilidade do banco que figura como representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, proprietário do imóvel gerador das contribuições condominiais em atraso. Obrigação de natureza propter rem. Responsabilidade pelos débitos que acompanha o imóvel. Não demonstrada a alienação do bem a terceiros. Precedentes deste E. TJSP. Responsabilidade configurada. - Abusividade de cláusulas estabelecidas em convenção de condomínio. Não ocorrência. Multa moratória e juros de mora. Legalidade. Previsão

expressa. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003108-08.2024.8.26.0510; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025).

Como se sabe, as despesas condominiais constituem obrigação *propter rem*, ou seja, é exigível em razão da coisa, independentemente do fato de quem ocupa a unidade ser proprietário, cessionário, compromissário comprador ou promitente vendedor.

Vale ressaltar quanto ao tema que o Superior Tribunal de Justiça, aplicando a teoria dualista da obrigação, entende que não obstante o débito condominial também deva ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, ou seja, àquele que detém a posse, o promitente vendedor continua responsável pelo pagamento da dívida enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

Veja-se:

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais. 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse. 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. 7. Preservação da garantia do condomínio. 8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.” (REsp 1442840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 21/08/2015 – g.n.).

Assim, o proprietário ou beneficiário dos serviços prestados pelo condomínio têm obrigação de participar do rateio das despesas ordinárias, assim como das extraordinárias.

A cobrança dessas despesas é amparada na própria convenção do condomínio, ou em caso de ausência, na existência de fato da propriedade condominial.

No caso, o autor apresentou cópia da Convenção de Condomínio (fls. 08/77) ata da assembleia geral que estabeleceu os encargos incidentes em caso de inadimplemento (fls. 94/96), boletos das taxas condominiais objeto da lide (fls. 97/102), de modo que demonstrou possuir prova escrita, sem eficácia de título executivo, de crédito em dinheiro em seu favor.

Vale dizer que, não tendo havido impugnação específica sobre os valores cobrados, presumem-se eles legítimos.

Quanto aos encargos moratórios, em especial aos juros e índice de atualização monetária incidentes sobre o débito ora cobrado da recorrente, anoto que incidiram eles conforme previsão na Convenção do condomínio, a saber:

“ARTIGO 49 O condômino que não pagar a sua contribuição condominial até a data de vencimento, fica sujeito a:

a) Atualização monetária do débito pela variação da TR ou outro índice que venha a substituí-lo, no caso do atraso por período igual ou superior a 6 meses;

b) Juros moratórios de 1% ao mês, sobre o débito atualizado diariamente, se for o caso;

c) Multa de 2% sobre o débito atualizado, se for o caso.” (fl. 72).

Observa-se que o disposto no art. 49 da convenção não é abusivo e respeita o limite legal, consoante inteligência do art. 1.336, § 1º, do Código Civil, in verbis:

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Enfim, a r. sentença atacada deve ser mantida por seus próprios fundamentos jurídicos.

Por fim, majoro os honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00, para R\$ 1.400,00, com base no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora