



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305154

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001197-58.2024.8.26.0510, 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 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitadas as preliminares, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39369

Apelação Cível nº 1001197-58.2024.8.26.0510

Comarca: Rio Claro – 1ª Vara Cível

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Japão

Juiz Prolator: Alexandre Dalberto Barbosa

APELAÇÃO. Ação monitória. Despesas condominiais. Insurgência do Banco réu contra sentença que rejeitou seus embargos monitórios. Irresignação que não prospera. Preliminares de ilegitimidade passiva e inépcia da petição inicial. Inocorrência. Imóvel, gerador da dívida, registrado em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, ora embargante. Fundo que, por não possuir personalidade jurídica, deve ser representado judicialmente por seu gestor. Legitimidade passiva da instituição financeira ré, observada a intangibilidade de seu patrimônio, devendo a obrigação ser adimplida pelos recursos fundiários. Consoante precedente firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, as despesas condominiais podem ser exigidas tanto do proprietário quanto do possuidor da unidade, em razão da natureza *propter rem* da obrigação e do interesse da coletividade condominial. Inépcia da petição inicial não evidenciada. Exordial acompanhada de documentos hábeis e suficientes a lastrear a cobrança perseguida pelo condomínio autor. Preenchidos os requisitos do artigo 700 do Código de Processo Civil para a propositura da ação monitória. Aplicação de juros conforme artigo 49 da convenção condominial que, por sua vez, está em consonância com o artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Capitalização de juros não constatada. Mantida a rejeição dos embargos monitórios. **Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.**

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Banco do Brasil S/A em face da sentença de fls. 148/150, proferida nos autos da ação monitória em face dele proposta por Condomínio Japão, ora apelado, que rejeitou os embargos monitórios opostos pelo réu, ora apelante, e julgou procedente o pedido do condomínio autor, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC, declarando constituído, de pleno direito, título executivo judicial, que inclui as cotas condominiais e acessórios vencidos e vincendos no curso do processo, enquanto durar a obrigação, determinando, ainda, o prosseguimento em cumprimento de sentença.

Condenado o réu a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, estes arbitrados em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Em seu apelo (fls. 154/169), o Banco réu alega que: (i) é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, visto que não tem a posse do bem imóvel que gerou o débito; (ii) a obrigação condominial discutida foi pactuada entre o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e a beneficiária do programa “Minha Casa Minha Vida”; (iii) o Banco réu foi apenas o intermediário, atuando como operador financeiro do referido contrato atrelado à operação 017.215.727, formalizada, em 18/12/2018, em nome de Bruna Fernanda do Nascimento de Carvalho, mutuária; (iv) tal contratação se deu por meio de alienação fiduciária, portanto, ainda que o Banco conste como proprietário do imóvel, a unidade está alienada a terceiro, que deve arcar com as despesas condominiais, uma vez que residente e possuidor do bem; (v) *in casu*, a obrigação é *propter rem*, logo, aquele que reside no imóvel deve responder pelas dívidas condominiais; (vi) a matrícula demonstra que o imóvel não pertence ao patrimônio da instituição financeira apelante, sendo ela simples representante do FAR; (vii) não se sabe qual contratação está sendo cobrada, nem se, de fato, há inadimplência e, ademais, não foi juntado demonstrativo dos débitos postulados, portanto, não estão satisfeitas as exigências do artigo 700, § 2º, inciso I, do CPC e da Súmula nº 247 do C. Superior Tribunal de Justiça - STJ, de modo que é inepta a petição inicial; (viii) o apelado estipulou regras contratuais que desrespeitam normas constitucionais e ordinárias, o Código de Defesa do Consumidor - CDC e instruções do Banco Central do Brasil; e (ix) a taxa de juros cobrada é abusiva; (x) é vedada a capitalização de juros. Requer que o recurso seja provido “*para julgar improcedente o pedido da parte Apelada, afastando a condenação em obrigação de fazer, danos materiais e honorários*” ou, ao menos, “*para*

reduzir ao patamar próprio dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade o valor arbitrado aos danos morais e honorários advocatícios”.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 170/172).

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 179/194.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

CONDOMÍNIO JAPÃO ajuizou ação monitória em face de **BANCO DO BRASIL S/A** alegando, em síntese, que a ré é proprietária do apartamento nº 401, bloco 3 e esta inadimplente com os débitos condominiais; tentou compor-se amigavelmente e não obteve êxito; ré é parte legítima para responder pelo débitos condominiais por ser representante do Fundo de Arrendamento Residencial dono do imóvel; proprietário responde por todas as despesas do imóvel em razão da natureza propter rem da obrigação. Requer a constituição em título executivo judicial.

Citado às fls. 72, o réu apresentou embargos monitórios (fls. 102/110) aduzindo; é parte ilegítima por ser mero agente financeiro da operação; imóvel esta

alienado a terceiro que deve arcar com as despesas condominiais; boletos unilaterais de cobrança, sem demonstrativo dos débitos; inépcia da inicial; taxas de juros abusivas; ilegalidade da capitalização de juros. Ao final, requer a improcedência da demanda.

Réplica (fls. 120/123).

Relatados no essencial, passo a decidir.” (fl. 148).

Conheço o recurso de apelação, porque tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade.

Diante do julgamento do apelo, prejudicado o pedido de seu recebimento no duplo efeito.

Deve ser confirmada a r. sentença por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça: “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houve de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento*”.

Registre-se que o C. Superior Tribunal de Justiça reconheceu a “*viabilidade de órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum*”¹.

¹ REsp 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005; REsp 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp 265.534/DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. 01.12.2003.

Não prospera a preliminar de ilegitimidade passiva.

Consta da matrícula imobiliária carreada às fls. 39/40 que a propriedade do imóvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, ora apelante.

Não possuindo o Fundo personalidade jurídica, deve ser representado judicialmente por seu gestor, no caso, o ora recorrente.

Assim, manifesta a legitimidade da instituição financeira para figurar no polo passivo da demanda, ressaltando-se, todavia, a intangibilidade de seu patrimônio, devendo a obrigação ser adimplida pelos recursos fundiários.

Sobre o tema, oportuna a transcrição dos valorosos apontamentos lançados, em caso análogo ao presente feito, pelo DD. Desembargador Rômulo Russo, no acórdão de sua relatoria, proferido por esta C. 34ª Câmara de Direito Privado, em 04/03/2025, na Apelação Cível nº 1001185-44.2024.8.26.0510:

“(...) mesmo considerando que, em regra, o responsável pelo pagamento das despesas comuns é o devedor fiduciante, não se pode ignorar que o credor fiduciário, como proprietário resolúvel do bem, também pode ser responsabilizado pelas cotas condominiais.

Importa cravar que as despesas comuns têm natureza propter rem, ou seja, estão vinculadas ao imóvel. E, conforme o julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, a titularidade do imóvel no registro

imobiliário não define, isoladamente, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais.

A propósito, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.442.840/PR, o C. Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que as despesas condominiais podem ser exigidas tanto do proprietário quanto do possuidor da unidade, em razão da natureza propter rem da obrigação e do interesse da coletividade condominial.”.

Registre-se que o contrato de mútuo, que o apelante alega ter sido avençado entre o Fundo e beneficiária do programa “Minha Casa Minha Vida”, sequer foi averbado na matrícula do imóvel.

Como bem exarou o douto magistrado singular, “(...) a parte embargante não comprovou nos autos que o imóvel foi transferido a terceiro (...) também não comprovou a alienação fiduciária do imóvel, tampouco a averbação na matrícula da unidade devedora”.

Outrossim, não há falar-se em inépcia da petição inicial.

A exordial está acompanhada da convenção de condomínio (fls. 06/36), dos boletos que demonstram a existência da dívida (fls. 42/55) e da planilha de cálculo respectiva (fl. 41), documentos estes hábeis e suficientes a lastrear a cobrança perseguida, restando, portanto, preenchidos os requisitos do artigo 700 do CPC para a propositura da ação monitória.

Por seu turno, os juros aplicados pelo autor estão em conformidade com o artigo 49 da convenção condominial (fl. 34), o qual se coaduna com o preconizado no artigo 1.336, § 1º, do Código Civil.

Saliente-se que o réu não se desincumbiu de demonstrar haver, na planilha de cálculo do condomínio autor, incidência de juros capitalizados.

Os valores constantes em tal planilha não foram objeto de impugnação específica pelo réu. Discordando da cifra postulada pelo demandante, cabia à parte adversa apresentar memória de cálculo do valor que entendia devido, o que não fez.

Diante das circunstâncias discorridas, de rigor a manutenção da rejeição dos embargos monitórios.

E tendo em vista o não provimento do apelo, elevo, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios sucumbenciais fixados, na origem, em desfavor do réu, embargante, para R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **AFASTO AS PRELIMINARES** e, no mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, com majoração, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, da verba honorária de sucumbência.

ISSA AHMED
RELATOR