



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315070

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009420-15.2024.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO FIGUEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1009420-15.2024.8.26.0602

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: BANCO DO BRASIL S/A

Apelado: CONDOMÍNIO FIGUEIRAS

Ação: Monitória

Comarca: Sorocaba - 8ª vara cível

Juiz prolator: Yuri Rodrigues Santos Santana Barberino

Voto nº 7.861

RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Ação monitória. Embargos monitórios. 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. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **BANCO DO BRASIL S/A** contra a r. sentença de fls.

176/179, de rejeição dos **EMBARGOS À AÇÃO MONITÓRIA** por ele opostos contra **CONDOMÍNIO FIGUEIRAS**.

Em razões de recurso (fls. 187/195), o embargante, ora apelante, reitera tese de que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que não seria possuidor do bem objeto das cobranças condominiais em atraso. Ressalta que é mero agente financeiro da operação entre o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e a mutuária TAIS DE SOUZA MARTINS, de modo que a obrigação e natureza *propter rem* não pode ser a ele imputada. Requer a reforma da sentença e o consequente acolhimento dos embargos à ação monitória.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 252/253) e respondido (fls. 261/270).

II. Fundamentação

II.1. Tem curso na origem ação monitória ajuizada pelo condomínio apelado em busca da constituição de título executivo judicial referente a contribuições condominiais em atraso vinculadas ao apartamento 102, bloco 3A, de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, administrado pelo banco apelante.

II.2. Por força da natureza *propter rem* que a lei atribui às contribuições condominiais, ao respectivo pagamento estão obrigados todos aqueles que ostentam a qualidade de proprietários e, portanto, de condôminos. Nesse sentido, cabe observar que consta como proprietário do imóvel o Fundo de Arrendamento

Residencial – FAR, representado pelo agente gestor BANCO DO BRASIL S/A. Com acerto, consignou o juízo *a quo* que não há qualquer outro registro e na certidão de matrícula não está averbado o contrato de mútuo informado pelo apelante (fls. 29/30).

Cabe ressaltar que a inicial veio instruída com cópia da convenção de condomínio (fls. 7/25), ata que estabeleceu o valor das contribuições condominiais (fl. 33), boletos de cobrança encaminhados à suposta possuidora TAIS DE SOUZA MARTINS (fls. 37/51) e planilha atualizada do débito (fl. 31).

O apelante tem a posse da unidade condominial na figura de gestor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, instituído pela Lei nº 10.188/2001, que dispõe (art. 1º, § 4º) que os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR podem ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.

Ainda que o apelante afirme a existência de contrato referente ao imóvel, a alegação é desacompanhada de qualquer outro documento capaz de comprovar operação de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, como lhe competia, nos termos do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Em casos análogos, foi esse o sentido dos julgados deste E. Egrégio Tribunal:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – RESPONSABILIDADE DO BANCO DO BRASIL QUE FIGURA COMO REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RURAL, DONO DOS RECURSOS, NA QUALIDADE DE GESTOR DA EXECUÇÃO DO NEGÓCIO – LEGITIMIDADE DE PARTE PASSIVA – RECONHECIMENTO – ATA DE ASSEMBLEIA COMPROBATÓRIA DA APROVAÇÃO DAS DESPESAS – DESNECESSIDADE – CONDÔMINO QUE TEM O DEVER DE CONTRIBUIR PARA O CUSTEIO DAS DESPESAS NECESSÁRIAS À MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO – EMBARGOS IMPROCEDENTES – SENTENÇA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Ap. 1005859-85.2021.8.26.0602; Relator: ANDRADE NETO; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 19/12/2022).

“Despesas de condomínio. Embargos à execução. Improcedência da ação incidental. Demanda movida contra o proprietário do imóvel. Alegação de ilegitimidade passiva. Não reconhecimento. Obrigação propter rem. Responsabilidade do Banco do Brasil que figura como representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR pelo pagamento das despesas condominiais que também é da proprietária. Precedentes deste C. Tribunal e do STJ (Recurso Especial nº 1.442.840, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino). Alegação de ausência de constituição em mora. Desnecessidade. Obrigação líquida e certa, de natureza "ex re". Ausência de impugnação específica sobre o montante da obrigação. Multa moratória de 2%. Incidência do art. 1.336, § 1º do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido, com observação. Ostentando o Banco do Brasil, condição jurídica de proprietário e que figura como representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, na qualidade de gestor do negócio, eis que ausente controvérsia a respeito, diante até mesmo da circunstância de se cuidar de empreendimento

imobiliário de caráter social, é ele parte legítima para figurar no polo passivo da ação de execução de despesas de condomínio. Significa dizer que a obrigação, dada a natureza propter rem, adere ao imóvel, e cabe ao ora apelante assumir a obrigação perante o condomínio das cotas inadimplidas, ainda que na condição de promitente vendedora. A obrigação do condômino de pagar as despesas condominiais nos prazos e condições previstas na convenção é "ex re" e a mora decorre do simples vencimento da obrigação, independente de interpelação ou notificação. O pedido de condenação ao pagamento das cotas encontra-se devidamente instruído e, em se cuidando no caso de processo de execução de título extrajudicial, não se exige a juntada de documentos outros além daqueles anexados à inicial. O que importa é que sua existência e respectivo montante não restaram impugnados de forma específica. A multa de 2% sobre o débito é devida e encontra lastro no Código Civil e na convenção condominial." (TJSP; Apelação Cível 1029589-28.2021.8.26.0602; Relator: KIOITSI CHICUTA; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 27/1/2023).

O apelante é o titular do direito real sobre o bem e não há prova de que terceiro seja o possuidor, motivo pelo qual é responsável pelos créditos objeto desta demanda monitória.

Em suma, por qualquer ângulo de análise, a insurgência do apelante não é merecedora de acolhimento, inexistentes elementos que justifiquem a alteração das conclusões a que chegou o juízo singular. E, como consequência do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% sobre o valor da condenação os honorários devidos pelo apelante ao advogado do apelado.

III. Conclusão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO
PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora