



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317833

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003054-42.2024.8.26.0510, 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 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Rio Claro – 1ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Alexandre Dalberto Barbosa

Apelante: Banco do Brasil S/A.

Apelado: Condomínio Japão

MONITÓRIA – DESPESAS CONDOMINIAIS –
Apresentada prova escrita apta a viabilizar o pedido
monitório (artigo 700 do Código de Processo Civil) –
Requerido-Embargante é proprietário do imóvel –
Obrigação propter rem – Ausente a prova do
pagamento dos encargos condominiais – Não
comprovada a transferência definitiva da titularidade do
imóvel a terceiro – Cabível a constituição do título
executivo judicial – **SENTENÇA DE REJEIÇÃO
DOS EMBARGOS MONITÓRIOS E DE
PROCEDÊNCIA DA AÇÃO MONITÓRIA**, para a
constituição do título executivo judicial, referente às
despesas condominiais inadimplidas (planilha de
cálculo de fls.42), além daquelas vencidas no curso da
ação – **RECURSO DO REQUERIDO-
EMBARGANTE IMPROVIDO**

Voto nº 41117

Trata-se de apelação interposta pelo Requerido-Embargante
contra a sentença de fls.160/162, prolatada pelo I. Magistrado Alexandre Dalberto
Barbosa (em 08 de outubro de 2024), que rejeitou os embargos monitórios e julgou

procedente a “ação monitória”, para a constituição do título executivo judicial, referente às despesas condominiais inadimplidas (planilha de cálculo de fls.42), além daquelas vencidas no curso da ação, condenando o Requerido-Embargante ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em R\$ 1.500,00). Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 3.118,06.

Alega que caracterizada a ilegitimidade passiva, que não é responsável pelo adimplemento do débito (alienado o imóvel à devedora fiduciante), que caracterizada a responsabilidade exclusiva da promissária compradora pelo pagamento das despesas condominiais, que insuficientes os boletos de cobrança apresentados, que aplicadas “taxas de juros abusivas”, e que não observado o entendimento jurisprudencial. Pede o provimento do recurso, para acolher os embargos monitórios e julgar improcedente a ação (fls.166/181). Preparo recursal a fls.182/184.

Contrarrazões a fls.191/201.

É a síntese.

Caracterizada a legitimidade processual do Requerido-Embargante, porque se trata de cobrança de encargos condominiais (obrigação *propter rem*), e o Requerido-Embargante é a proprietário do imóvel, na qualidade de representante do “Fundo de Arrendamento Residencial – FAR”.

Cabe destacar:

“1. O Banco do Brasil, na qualidade de gestor do FAR, possui legitimidade passiva em cobrança de débitos condominiais. 2. A cobrança de taxas condominiais deve observar os encargos previstos na convenção do condomínio.” (TJSP; Apelação Cível 1003102-98.2024.8.26.0510; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025)

Nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair sobre o promitente vendedor, ainda que os débitos condominiais sejam posteriores à imissão do promissário comprador na posse do imóvel e independentemente da ciência do

condomínio acerca da imissão na posse por terceiro, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, de modo que o Requerido-Embargante (proprietário do imóvel) é responsável pelo pagamento dos débitos condominiais.

Cabe destacar:

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.

(STJ, REsp 1.442.840/PR, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 06/08/2015 – sem grifos no original).

Destarte, ainda que haja eventual ciência do Autor-Embargado acerca da imissão na posse por terceiro, mantendo o Requerido-Embargante a condição de proprietário do imóvel, responde solidariamente pelo pagamento do débito (em razão da natureza *propter rem* da obrigação), prevalecendo

o interesse da massa condominial, sendo evidente que o Requerido-Embargante pode pleitear eventual ressarcimento junto à promissária compradora em ação própria (se o caso).

No mais, o artigo 700 do Código de Processo Civil estabelece que “A ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz: I – o pagamento de quantia em dinheiro; II – a entrega de coisa fungível ou infungível ou de bem móvel ou imóvel; III – o adimplemento de obrigação de fazer ou de não fazer”.

O Autor-Embargado apresentou documentos suficientes para o ajuizamento da ação monitória: a convenção do condomínio (fls.07/37), a matrícula atualizada do imóvel (fls.40/41) e os respectivos boletos de cobrança dos débitos (fls.43/56) – destacando-se que incumbia ao Requerido-Embargante comprovar o pagamento das despesas condominiais (o que não ocorreu).

Ademais, observo que ausente a abusividade da taxa dos juros moratórios aplicada, correspondente a 1% ao mês sobre o valor do débito, conforme consignado no artigo 49 da convenção do condomínio (fls.35).

Assim, cabível a constituição do título executivo judicial, referente às despesas condominiais inadimplidas (planilha de cálculo de fls.42), além daquelas vencidas no curso da ação (nos termos da sentença).

Dessa forma, mantida a sentença, adotados também os seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Por fim, razoável a majoração dos honorários advocatícios do patrono do Autor-Embargado para R\$ 2.500,00, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, e majoro os honorários advocatícios do patrono do Autor-Embargado para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), com correção monetária desde hoje e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, observados os parâmetros estabelecidos nos artigos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

389, parágrafo único, e 406, parágrafo primeiro, ambos do Código Civil (com redação dada pela Lei número 14.905/2024).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator