



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339255

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1001176-82.2024.8.26.0510/50000, da Comarca de Rio Claro, em que é embargante BANCO DO BRASIL S/A, é embargado CONDOMÍNIO JAPÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. 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), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1001176-82.2024/50000

EMBARGANTE: Banco do Brasil S/A

EMBARGADA: Condomínio Japão

COMARCA: Rio Claro – 4ª Vara Cível

Embargos de Declaração. Inocorrência de contradição, obscuridade ou omissão no acórdão recorrido. Embargos rejeitados.

VOTO n.º 50.833

Vistos.

São embargos de declaração opostos contra acórdão que, por decisão unânime, negou provimento ao recurso de apelação. A Turma Julgadora reconheceu a legitimidade passiva do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado pelo Banco do Brasil, dada a natureza “propter rem” da obrigação, pois figura como proprietário na matrícula do imóvel.

Embarga o Réu sustentando o acórdão foi omissão em relação a inexistência de responsabilidade do credor fiduciário em relação aos encargos posteriores a imissão na posse.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão, antes inconformismo da Embargante com o seu resultado. Segundo o aresto:

“Condomínio Japão ajuizou ação monitória objetivando o recebimento de contribuições condominiais referentes à unidade 101, bloco 01. Pretende o recebimento R\$ 1.352,30, valor atualizado até janeiro de 2024.

O proprietário da unidade condominial apontado na matrícula do imóvel é o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que foi incluído no polo passivo da demanda.

Em julho de 2024, o Banco do Brasil S.A., representando o Fundo de Arrendamento Residencial, apresentou os presentes embargos monitórios alegando que a devedora fiduciária é a responsável pelas contribuições condominiais, pois está na posse do imóvel.

Insurge-se o Embargante contra a sentença que julgou improcedentes os embargos.

Dos autos se extrai que o proprietário do imóvel é o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, fundo instituído pela Lei 10.188/2001 para operacionalização de programa destinado à construção de imóveis para população de baixa renda. Ao que tudo indica, o FAR não tem personalidade jurídica e sua gestão e representação processual compete ao Banco do Brasil S.A.

O proprietário do imóvel é responsável pelo pagamento das contribuições condominiais, dada a natureza “propter rem” da obrigação.

Sobre a legitimidade passiva do Fundo de Arrendamento Residencial já decidiu esta Corte: 'Agravado de instrumento. Ação de execução de despesas condominiais. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Despesas condominiais. Responsabilidade do proprietário do imóvel e do possuidor. Instituição financeira possuidora indireta do bem, e representante do Fundo de Arrendamento Residencial–FAR, figurando como proprietário do imóvel. Precedentes. Natureza 'propter rem' da obrigação. Legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais. Decisão mantida. Agravado de instrumento desprovido. Agravado interno. Recurso interposto contra decisão liminar que indeferiu efeito suspensivo ao agravo de

instrumento. Julgamento do mérito do recurso principal. Agravo interno prejudicado' (Agravo Interno Cível nº 2157113-46.2024.8.26.0000/50000, relator Desembargador Carlos Dias Motta, j. em 22/08/2024).

'APELAÇÃO. Embargos à execução. Taxa condominial. Ausência de interesse de agir não verificado. Princípio da inafastabilidade da jurisdição. Responsabilidade do proprietário do imóvel e do possuidor. Instituição financeira possuidora indireta do bem, e representante do Fundo de Arrendamento Residencial, figurando como proprietário do imóvel. Precedentes. Natureza 'propter rem' da obrigação. Legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais. Sentença mantida. Recurso não provido' (Apelação Cível 1001907-58.2023.8.26.0625, relator Desembargador Rodolfo Cesar Milano, j. em 25/10/2023).

'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' (Apelação Cível nº 1029589-28.2021.8.26.0602, relator Desembargador Kioitsi Chicuta, j. em 27/01/2023).

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, sem majoração dos honorários, já arbitrados no patamar máximo”.

No caso, não há que se falar em omissão, pois o Acórdão bem esclareceu que o proprietário do imóvel é responsável pelo pagamento das contribuições condominiais, dada a natureza “propter rem” da obrigação. Deste modo, a responsabilidade pelo débito é do Banco do Brasil, representante do Fundo de Arrendamento Residencial FAR.

Logo, os presentes embargos ao induzirem o reexame de matéria já apreciada, fogem de sua finalidade que é o esclarecimento de questões omitidas ou contraditoriamente decididas pelo julgado.

Não há obrigatoriedade da Turma Julgadora manifestar-se expressamente sobre todos os dispositivos legais invocados, para efeito de prequestionamento, já que, como cediço, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos trazidos pela

parte, sendo suficiente que os tenha em conta no ato de decidir, e de maneira especial os pontos controvertidos essenciais. Assim já decidiu o STJ: *“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida”* (EDcl no MS nº 21.315/DF, rel. Min. Diva Malerbi, j. 08.06.2016).

Ante o exposto voto pela
rejeição dos embargos.

Pedro Baccarat

Relator