



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346704

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012638-16.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ.

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, 8 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.554

Apelação nº 1012638-16.2023.8.260625

Comarca: Taubaté

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado(a): Condomínio Residencial Jacarandá

Juiz(a): Antonio Carlos Lombardo de Souza Pinto

APELAÇÃO – Embargos à execução – Despesas condominiais – 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 deste E. Tribunal de Justiça – Responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais da vendedora, que consta como titular da unidade condominial - Instrumento de compra e venda não levado a registro – Ausência de comprovação de que a vendedora do imóvel tenha informado ao condomínio acerca da alienação - Entendimento consolidado pelo STJ em sede de recurso repetitivo (REsp n.º 1.345.331/RS) – Precedentes desta Corte - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 253/257 que julgou improcedentes os embargos opostos à execução de despesas condominiais. Em razão da sucumbência, a embargante foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da execução.

Em suas razões recursais, o embargante argui sua ilegitimidade passiva, uma vez que o imóvel gerador do débito condominial pertence a terceiro, quem efetivamente ocupa o bem a título de devedor-fiduciante, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97. Diz que, em que pese o débito condominial constituir obrigação propter rem,

sendo do proprietário do imóvel responder pela despesa, conforme art. 1345 do CC, sua responsabilidade pode ser excepcionada e recair sobre o possuidor direito do bem, de acordo com o Tema 886 do STJ. Afirma que o credor fiduciário não deixa de ser prejudicado pelo inadimplemento do devedor fiduciante, pois, se precisar se valer da garantia, a receberá no estado em que se encontra, inclusive quanto aos débitos condominiais, uma vez que se trata de obrigação propter rem, contudo, não se pode permitir que seja o credor fiduciário responsabilizado pelo débito condominial de forma antecipada, ou seja, antes de a instituição financeira fazer uso de sua garantia. Por fim, pede provimento ao recurso, para que os embargos à execução sejam julgados procedentes, com a inversão do ônus da sucumbência, em razão do princípio da causalidade (fls. 260/274).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 280/282).

É o relatório.

Infere-se dos autos que, o condomínio apelado ajuizou ação de execução de despesas condominiais em face da instituição financeira apelante, relativas ao imóvel constituído pelo apartamento nº 34, 3º andar, torre 8, registrado sob a matrícula de nº 142.396, pela qual pretende o recebimento das cotas vencidas e não pagas no período de janeiro de 2017 a junho de 2023, do valor de R\$ 7.811,97.

De início, cumpre consignar que não prospera a alegação de ilegitimidade passiva da apelante.

Isso porque consta da matrícula imobiliária que a propriedade do imóvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, na qualidade de agente executor do “Programa Minha Casa Minha Vida” (fl. 245), de modo que, por não possuir tal Fundo personalidade jurídica, deve ser representado em juízo por seu gestor, configurada está a legitimidade do executado apelante para figurar no polo passivo da demanda.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Egr. Tribunal de Justiça em casos análogos, envolvendo o referido Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e o Banco do Brasil:

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. (TJSP; Apelação Cível 1001197-58.2024.8.26.0510; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.

ACÇÃO MONITÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL NA QUALIDADE DE GESTOR DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. JUROS MORATÓRIOS EM CONFORMIDADE COM A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença pela qual julgada procedente ação monitória para cobrança de taxas condominiais de unidade pertencente ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo seu gestor Banco do Brasil. O réu alega ilegitimidade passiva e abusividade dos juros estipulados. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) se a petição inicial é inepta por ausência de documentos essenciais; (ii) há ilegitimidade passiva do réu; (iii) os juros são abusivos. III. Razões de Decidir 3. O Banco do Brasil, na condição de agente executor do FAR, possui legitimidade para figurar no polo passivo. Precedentes. 4. A petição inicial foi devidamente instruída com todos os documentos essenciais para propositura da ação, sendo infundada a alegação de insuficiência documental. 5. Os juros de mora cobrados encontram amparo na convenção do condomínio, não sendo abusivos. 7. Com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, aplicam-se as novas regras sobre juros e correção monetária, sem prejuízo das disposições convencionais já pactuadas. IV. Dispositivo e Tese 8. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "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".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.336, I, e § 1º; Lei nº 14.905/2024. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível nº 1001191-51.2024.8.26.0510, Relatora Desembargadora Rosângela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado; j. 21/01/2025. (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)

Apelação – Ação monitória – Cobrança de despesas condominiais – Demanda ajuizada em face do banco representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – Legitimidade passiva – Previsão legal nesse sentido – Ausência de inépcia da inicial – Documentos juntados aos autos de forma suficiente para embasar a pretensão – Cobrança de acordo com as normas legais – Inexistência de pedido e de arbitramento de indenização por danos morais – Ausência de interesse recursal nesse sentido – Não conhecimento de parte do recurso – Honorários fixados de forma não exorbitante – Recurso não conhecido em parte e, na parte em que conhecido, desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001178-52.2024.8.26.0510; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

- Condomínio edilício - Ação monitória - 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)

Apelação. Ação monitória. Despesas condominiais. Imóvel gerador dos débitos. Propriedade registrada em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade passiva do gestor do fundo. Precedentes. Prova escrita sem eficácia de título executivo. Art. 700 do CPC. Requisito preenchido. Juros de mora de 1% ao mês, de acordo com o previsto na Convenção de Condomínio. Capitalização não verificada. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001962-29.2024.8.26.0510; Relator (a): Ana Lucia Romanhole

Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

No mais, a responsabilidade pela solução das despesas do condomínio é do condômino, conforme art. 1.336 do CC, *in verbis*:

*“Art. 1.336. São deveres do condômino:
I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”*

Entende-se, pois, como condômino, o titular do domínio de coisa comum.

É certo que, no julgamento do REsp n.º 1.345.331/RS, que representou controvérsia repetitiva, o STJ firmou entendimento no sentido de que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas sim a relação jurídica material com o imóvel representada pela imissão do adquirente na sua posse, somada à ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, nos seguintes termos:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA

INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.” (REsp n.º 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2.ª Seção, DJe 20.4.2015)

Assim, para que o promissário-comprador, sem registro na matrícula do imóvel, seja responsabilizado pelas despesas condominiais, de modo a excluir a obrigação do promitente-vendedor, é preciso que fiquem comprovadas sua imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

No caso em tela, em que pese a existência do “*CONTRATO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA, DE VENDA E COMPRA DIRETA DE IMÓVEL RESIDENCIAL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV – RECURSOS FAR*”, no qual o Fundo de Arrendamento Residencial –

FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A, vendeu o apartamento localizado na Av. João Ramalho, nº 409, bloco 8, apto 34, em Taubaté/SP, para Daiane Rosa Viana Lins (fls. 99/118), não houve a averbação na matrícula imobiliária (fl. 245), além de inexistir prova de que o condomínio tenha sido comunicado da aludida alienação, fato que induz a responsabilidade da apelante pelas despesas condominiais em aberto, ressalvado, contudo, o direito de regresso contra a suposta adquirente.

Vale ressaltar apenas, a intangibilidade do patrimônio do Banco do Brasil S/A, pelo que deve a obrigação ser adimplida pelos recursos fundiários.

Agravo de Instrumento. Execução de Despesas condominiais. Exceção de pré-executividade. Decisão de rejeição. Necessidade de manutenção. Matérias que configuram inovação recursal e extrapolam os limites da exceção de pré-executividade que não comportam conhecimento. Legitimidade passiva da agravante evidenciada. Imóvel gerador dos débitos. Propriedade registrada em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade passiva do gestor do fundo. Precedentes. Dívida de natureza propter rem. Pretensão que deve ser analisada à luz da decisão proferida nos autos do Recurso Repetitivo nº 1.345.331 do STJ. Provas que não demonstram a ciência do condomínio sobre a transferência da posse do bem. Cobrança em face da agravante que é legítima. Ausência de regularização do imóvel, pelo adquirente, que não pode ser utilizada pela agravante para afastar sua responsabilidade pelo débito condominial. Juros e correção monetária bem aplicados ao débito. Decisão mantida. Recurso não provido, na parte conhecida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2332187-17.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título extrajudicial – Despesas Condominiais – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade – Irresignação do executado – Não acolhimento – Legitimidade passiva do agravante, que figurou como administrador e gestor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, bem caracterizada – Comprovado registro do bem imóvel em nome do Banco agravante – Inexistência de prova acerca de eventual comunicação enviada ao exequente, informando sobre a formalização de compromisso de compra e venda do imóvel – Responsabilidade do proprietário bem caracterizada, conforme entendimento sedimentado pelo C. STJ – Matérias não analisadas pela r. decisão agravada que não comportam conhecimento, sob pena de supressão de um grau de jurisdição – Decisão mantida – Recurso parcialmente conhecido e desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2050086-67.2025.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025)

APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. COTAS CONDOMINIAIS. Imóvel pertencente ao FAR (Fundo de Arrendamento Residencial). Ação proposta contra o Banco do Brasil, gestor do fundo. Embargos monitorios rejeitados. Inconformismo. PERTINÊNCIA SUBJETIVA. O Banco do Brasil, na condição de agente executor do FAR, possui legitimidade para figurar no polo passivo, observada a intangibilidade de seu patrimônio. DÉBITOS CONDOMINIAIS. O débito condominial constitui obrigação propter rem, de modo que compete ao proprietário do imóvel responder pelas despesas. Havendo compromisso de compra e venda ou outra modalidade de cessão de direitos não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair sobre o adquirente, desde que haja comprovação de sua imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação. Orientação firmada pelo E. STJ no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). Caso concreto em que não se comprovou a celebração do contrato de arrendamento, tampouco a ciência do condomínio a respeito da transação. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001191-51.2024.8.26.0510; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)

Por todo o exposto, a r. sentença não merece reparo.

Por fim, com fundamento no artigo 85, § 11, do CPC, elevo o valor da verba honorária devida ao patrono da embargante para mais 5%, totalizando 15%, sobre o valor da causa, o que está em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o trabalho adicional apresentado nas contrarrazões e os critérios estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do mesmo dispositivo legal, com correção monetária a partir desta decisão pelos índices da tabela prática deste E. Tribunal e juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado.

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

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora