



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349576

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2350670-95.2024.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMÍNIO ALEMANHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante – Banco do Brasil S/A.

Agravado – Condomínio Alemanha

Agravo de Instrumento nº 2350670-95.2024.8.26.0000 – 4ª Vara Cível de Rio Claro

Voto nº 31.279

Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução por título extrajudicial proposta contra o Banco do Brasil, representante do FAR, proprietário da unidade. Manifestação do executado, no prazo para embargos, com depósito do valor devido e requerimento de extinção da execução por satisfação da dívida. Posterior apresentação de exceção de pré-executividade, pretextando equívoco na manifestação anterior e arguindo a ilegitimidade passiva, pela venda da unidade. Venda sequer comprovada, e de todo modo não levada a registro perante a matrícula imobiliária. Postura flagrantemente contraditória do executado. Falta de interesse para a apresentação da exceção de pré-executividade, nas circunstâncias. Questões aventadas, em torno da composição do débito e de denúncia da lide, estranhas, ademais, ao âmbito de incidente dessa natureza. Decisão agravada, que rejeitou o incidente, confirmada, com acréscido de fundamentação. Agravo de instrumento do executado desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida na fl. 34 deste instrumento (fl. 219 dos autos principais), pela qual, no âmbito de execução fundada em título extrajudicial (crédito por despesas comuns em condomínio edilício), dentre outras coisas, rejeitou exceção de pré-executividade para manter o Banco do Brasil no polo passivo da execução, considerando o MM. Juiz, para tanto, que o executado, na qualidade de administrador do FAR (fundo de arrendamento residencial) teria legitimidade passiva para responder por obrigações *propter rem* do imóvel de propriedade do fundo, além de não ter sido averbado na matrícula imobiliária o contrato de mútuo informado.

Insurge-se o executado, reiterando ser parte ilegítima para

figurar no polo passivo da execução, por ser mero mandatário do FAR, credor fiduciário, acrescido de ter a unidade geradora dos encargos sido objeto de venda a Juliana Carbinati, por instrumento particular com força de escritura pública, figurando ela como devedora fiduciante. Acena com a necessidade de citação do FAR e da CEF, com denunciação da lide. Por fim, sustenta a obrigação dos mutuários em proceder a registro da compra e venda, indicando, no mais, a impossibilidade de correção monetária pelo INPC, pugnando pela aplicação dos juros moratórios pela Selic. Bate-se em conclusão pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo de instrumento, denegando-se, todavia, o efeito suspensivo requerido e dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O agravo, que é tempestivo, veio acompanhado do comprovante de recolhimento das custas de preparo, tendo-se deixado de apresentar, nos termos do art. 1.017, §5º, do CPC, as peças obrigatórias, por serem eletrônicas os autos principais. Manifestou-se o condomínio-agravado em contrarrazões no prazo legal (fls. 41/55).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

A postura do executado-agravante, antes de mais nada, é flagrantemente contraditória, nem sequer tendo ele interesse para o oferecimento da exceção de pré-executividade, nos termos em que delineada.

Ainda que não seja efetivamente o proprietário, mas agente do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito de programa habitacional para população de baixa renda, o fato é que o executado compareceu nos autos, no prazo para embargos, e não apenas não ofereceu resistência como, diversamente, reconheceu sua responsabilidade pelo débito, efetuando o depósito do valor devido e postulando a extinção da execução com fundamento no art. 924, II, do Código de Processo Civil.

Não se justifica, em tais condições, a mudança de postura, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pretexto de um não explicado e inadmissível *equivoco*, para efeito de arguição posterior de ilegitimidade – matéria, de resto, que nem mesmo é própria de exceção de pré-executividade, e que deveria, se o caso, ter sido objeto de embargos à execução.

No mais, a venda da unidade, aventada pelo agravante, nem sequer foi devidamente demonstrada, e, a par disso, não foi levada à matrícula imobiliária, de modo que a alienação fiduciária nem mesmo chegou a se constituir formalmente.

É o caso, por tudo, de manutenção da r. decisão agravada, com acréscimo de fundamentação.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator