



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000358340**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001195-88.2024.8.26.0510, 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 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

**MILTON CARVALHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 43947.**

**Apelação nº 1001195-88.2024.8.26.0510.**

**Comarca: Rio Claro.**

**Apelante: BANCO DO BRASIL S/A.**

**Apelado: Condomínio Japão.**

**Juiz prolator da sentença: JOELIS FONSECA.**

MONITÓRIA. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. Sentença de parcial procedência. Dívida revestida de caráter “propter rem”. Propriedade do imóvel registrada em nome do réu. Pertinência para figurar no processo configurada. Ilegitimidade passiva não vislumbrada. Precedentes. Contrato com o adquirente, não registrado, que sequer foi comprovado. Inicial acompanhada de robusta prova documental, não havendo que se falar em inépcia. Consectários que decorrem da inadimplência regularmente cobrados. Recurso desprovido.

Trata-se de ação monitória de cotas condominiais julgada parcialmente procedente pela respeitável sentença de fls. 208/210, cujo relatório se adota, para constituir o título executivo, excluídos honorários, multa e juros sobre despesas processuais e documentos para instrução da ação. Ao réu foram atribuídos os ônus da sucumbência, com honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor do débito.

Inconformado, **apela o réu** sustentando, em síntese, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo; que é apenas intermediário entre o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e beneficiária do programa Minha Casa Minha Vida; que não tem a posse do bem que gerou a obrigação; que deve ser reconhecida sua ilegitimidade passiva; que a cobrança deve ser veiculada em face do possuidor, tendo em vista o caráter *propter rem* da obrigação; que a inicial é inepta, pois não juntados

documentos essenciais; que os juros são abusivos; e que a ação deve ser julgada improcedente (fls. 213/226).

Houve resposta (fls. 234/245).

**É como relato.**

***O apelo não comporta acolhimento.***

O autor ajuizou a presente ação alegando que o réu é proprietário da unidade 303 do bloco 3, ostentando débito inicial no valor de R\$2.919,81 perante o condomínio, cujo recebimento pretende.

A pretensão formulada foi acolhida em parte, motivando a interposição do recurso.

***E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença não comporta reparos.***

É notório o caráter *propter rem* da quantia perseguida nos autos, eis que intrinsecamente vinculada à coisa em si.

A partir disso, tem-se que o pleito formulado pelo réu está na contramão de forte premissa de direito material, uma vez que efetivamente registrada em seu nome a propriedade do imóvel, tratando-se de fato incontroverso.

Tem-se, então, que pela característica *propter rem* da dívida cobrada, e pela condição de proprietário do imóvel que ostenta, seria mesmo o caso de integrar o polo passivo da lide.

As teses envolvendo condição de mandatário, intermediário ou representante do FAR não prosperam, uma vez que, apesar disso, é quem responde pelo referido fundo, sendo certo que, dentre as restrições destacadas na matrícula do imóvel de fls. 39/40, não se encontra determinação que vede essa situação (cobrança contra o réu de despesas condominiais do imóvel).

Ademais, em que pese alegar contratação com terceiro, não acostou aos autos qualquer documento que confira lastro ao alegado, não bastando para tanto o singelo *print* de fls. 80.

Assim, realmente não há que se falar em ilegitimidade.

Nessa linha, em casos análogos envolvendo as mesmas partes:

*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. - Abusividade de cláusulas estabelecidas em convenção de condomínio. Não ocorrência. Multa moratória e juros de mora. Legalidade. Previsão expressa. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003099-46.2024.8.26.0510; Rel. Claudia Menge; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 24/03/2025)*

*Apelação Cível. Despesas condominiais. Ação monitória. Embargos monitórios. Sentença que rejeitou os embargos e julgou procedente o pedido formulado pelo condomínio. Apelação do banco embargante. O Banco do Brasil, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, nos termos da Lei 10.188/2001, é parte legítima para figurar no polo passivo. Precedentes. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002025-54.2024.8.26.0510; Rel. Moraes Pucci; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 21/03/2025)*

*Preliminar. Ilegitimidade processual (ad causam). Pertinência subjetiva da ação (art. 17 do CPC). Instituição financeira que figura como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o qual não possui personalidade jurídica e, portanto, deve ser representado judicialmente por seu gestor. Responsabilidade do Banco do Brasil pela obrigação propter rem reconhecida. Precedentes. Preliminar afastada. Monitória. Despesas condominiais. Constituição de título executivo judicial. Inconformismo. Desacolhimento. Requisitos da ação monitória preenchidos (artigo 700 do Código de Processo Civil). Juros moratórios e multa previstos em convenção condominial, em conformidade com o disposto no art. 1336, § 1º, do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001185-44.2024.8.26.0510; Rel. Rômolo Russo; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 04/03/2025)*

*Apelação. Direito civil. Ação monitória. Cobrança de contribuições condominiais. Imóvel pertencente a Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade do banco administrador pelas obrigações do fundo, que não tem personalidade jurídica. 1. Ação monitória procedente em primeira instância. 2. Recurso do réu-embargante desacolhido. 3. Arguição*

*de ilegitimidade passiva. Imóvel registrado em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade passiva do gestor do fundo. Objeção afastada.*

4. *Prova documental suficiente para comprovar a relação jurídica havida entre as partes e a exigibilidade do valor cobrado.* 5. *Inexistência de abusividade nos encargos decorrentes da mora.* 6. *Recurso do réu desprovido. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1002035-98.2024.8.26.0510; Rel. Paulo Alonso; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 19/02/2025)*

*Ação monitória. Contribuições condominiais. Legitimidade passiva do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A, dada a natureza 'propter rem' da obrigação, pois figura como proprietário na matrícula do imóvel. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001176-82.2024.8.26.0510; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 10/02/2025).*

E ainda: *Apelação Cível 1001976-13.2024.8.26.0510, Rel. L. G. Costa Wagner, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 10/03/2025; Apelação Cível 1003102-98.2024.8.26.0510, Rel. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 07/03/2025; Apelação Cível 1001178-52.2024.8.26.0510, Rel. Monte Serrat, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2025; Apelação Cível 1003060-49.2024.8.26.0510, Rel. Silvia Rocha, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 31/01/2025.*

Ao contrário do que defende o réu, a inicial veio acompanhada de robusta prova documental (convenção condominial, ata de assembleia, matrícula do imóvel, planilha de cálculo e boletos – fls. 6/37 e 39/54), não havendo que se falar em inépcia.

Sendo incontroversa a inadimplência, por óbvio que incidem juros e correção monetária sobre os valores cobrados, inexistindo justificativa para que o réu não arque com tais consectários. A impugnação quanto à abusividade dos juros carece de indicação do valor considerado adequado, pelo que igualmente não merece guarida.

Destarte, por ter dado adequada solução à lide, de rigor a manutenção da respeitável sentença recorrida.

Por fim, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença para 12% do valor do débito, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no §2º do mesmo artigo 85.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

**MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO**  
relator