



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364052

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2098491-37.2025.8.26.0000, 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 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, 11 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43899.

Agravo de instrumento nº 2098491-37.2025.8.26.0000.

Comarca: Rio Claro.

Agravante: Banco do Brasil S/A.

Agravado: Condomínio Alemanha.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO. Exceção de pré-executividade rejeitada. Dívida revestida de caráter “propter rem”. Propriedade do imóvel registrada em nome do agravante. Pertinência para figurar no processo configurada. Ilegitimidade passiva não vislumbrada. Pretensão de inclusão do FAR e da CEF no polo passivo que não prospera. Precedentes. Circunstâncias fáticas indicativas de que o condomínio não tinha ciência da transferência da posse ao adquirente. Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.345.331/RS). Contrato com o adquirente, não registrado, que não pode ser oposto ao condomínio. Consectários que decorrem da inadimplência devem ser imputados ao agravante. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 328/330 dos autos do processo de origem que, em execução de título extrajudicial, rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo agravante.

Sustenta o agravante, em síntese, que é parte ilegítima para responder aos termos da execução; que é mero mandatário do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, cujo gestor é a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, impondo o reconhecimento de incompetência absoluta do juízo e a citação deles para a demanda; que o imóvel gerador da dívida foi adquirido por terceiro, que deve arcar com o valor cobrado; que o processo deve ser extinto sem resolução de mérito; que o débito é *propter rem*; que o comprador já quitou o financiamento, sendo o verdadeiro responsável pelo valor cobrado; que houve ciência inequívoca do

condomínio; que é dever do adquirente registrar a escritura; que não pode responder por multas, juros, correção monetária e honorários; que não foi considerada a alteração legal a respeito da correção monetária e dos juros; e que deve ser reformada a decisão, pois não ostenta legitimidade para responder pela dívida.

A liminar foi indeferida (fls. 51).

É como relato.

Desnecessária a intimação do agravado para responder ao recurso, ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo não é de ser provido.

O agravado move execução de título extrajudicial (processo n. 1002339-97.2024.8.26.0510) no qual busca o recebimento de débitos condominiais em aberto.

O agravante apresentou exceção de pré-executividade (fls. 191/206 da origem), rejeitada pela respeitável decisão agravada, motivando a interposição do recurso.

Todavia, em que pesem as razões ofertadas, a respeitável decisão deve ser mantida.

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 agravante 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 do FAR não prosperam, uma vez que, apesar disso, é em seu nome que o imóvel está de fato registrado. Assim, não há que se falar em ilegitimidade, muito menos em inclusão do FAR e da CEF no polo passivo, pelo que também fica afastada a alegação de incompetência.

Nessa linha, em casos análogos:

Civil e processual. Execução de título executivo extrajudicial. Despesas condominiais. Insurgência contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade. (...). Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela instituição financeira, ora agravante, que figura como proprietário no Registro de Imóveis da unidade condominial, conforme matrícula do imóvel. Caráter propter rem da obrigação. Banco do Brasil que figura como representante do executado. Precedentes. Razões recursais inócuas. RECURSO DESPROVIDO, na parte conhecida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2074983-96.2024.8.26.0000; Rel. Mourão Neto; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 30/10/2024)

Agravo 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. Agravo de instrumento desprovido. (...). (TJSP; Agravo de Instrumento 2157113-46.2024.8.26.0000; Rel. Carlos Dias Motta; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 19/08/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – (...) - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RESPONSABILIDADE DO BANCO DO BRASIL QUE FIGURA COMO REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL: FAR PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS – O BANCO OSTENTA A CONDIÇÃO JURÍDICA DE PROPRIETÁRIO, COM TÍTULO REGISTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS - PARTE LEGÍTIMA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2313049-98.2023.8.26.0000; Rel. Luiz Eurico; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 18/03/2024).

E ainda: ***Agravo de Instrumento 2031816-29.2024.8.26.0000, Rel. Rosangela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 22/03/2024.***

O Colendo Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o condomínio estará obrigado a propor a ação de cobrança contra o promissário comprador quando tiver ciência de que o imóvel gerador dos débitos condominiais foi alienado, ainda que o compromisso de compra e venda não tenha sido registrado no Cartório de

Registro de Imóveis.

Nesse sentido:

*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 1.345.331/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 08/04/2015) (realces não originais)***

A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de

atribuir responsabilidade ao vendedor pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor. Se ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais. (AgRg nos EDcl no Ag 1.092.904/SP 4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 09/04/2013) (realces não originais)

Ciente o condomínio acerca da transferência do imóvel, ainda que o contrato não tenha sido registrado no cartório de registros imobiliários, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador. Ilegitimidade do antigo proprietário ou promitente-vendedor. (AgRg no REsp 1.299.228/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 04/09/2012) (realces não originais).

No caso em exame, porém, não ficou comprovada a ciência do condomínio a respeito da transferência da posse da unidade condominial, ao contrário do que alega o agravante.

O contrato firmado com o adquirente, não registrado, não pode ter seus termos opostos ao agravado. Ademais, entendendo o agravante que a responsabilidade pelo registro era do adquirente, que cobre dele essa obrigação pelas vias próprias, não podendo se valer desse argumento para se esquivar da dívida aqui cobrada.

Sendo incontroversa a inadimplência, por óbvio que incidem juros e correção monetária sobre os valores cobrados, inexistindo

justificativa para que o agravante não arque com tais consectários. A impugnação aos honorários e à multa, por sua vez, foge do escopo da exceção de pré-executividade.

Nesse sentido:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. REJEIÇÃO. MATÉRIA NÃO COGNOSCÍVEL DE OFÍCIO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada no curso de execução de título extrajudicial. Os agravantes alegam nulidade da decisão por falta de fundamentação, ausência de documentos indispensáveis à execução e inexigibilidade do título por falta de certeza, liquidez e exigibilidade. Questionam, ainda, a inclusão indevida de multa moratória e honorários advocatícios na planilha de cálculos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões principais em discussão: (i) definir se as matérias alegadas pelos agravantes podem ser examinadas em sede de exceção de pré-executividade; e (ii) avaliar se as alegações de excesso de execução podem ser apreciadas sem dilação probatória. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A exceção de pré-executividade é um instituto de natureza excepcional, cabível apenas em matérias que possam ser conhecidas de ofício pelo juiz e que não exijam dilação probatória. **4. As alegações de excesso de execução, especialmente quanto à inclusão de multa moratória e honorários advocatícios, exigem análise detalhada e produção de provas, o que ultrapassa o âmbito da exceção de pré-executividade. Essas questões deveriam ser suscitadas em embargos à execução,***

conforme previsto no art. 917, III, do CPC. 5. A jurisprudência consolidada do STJ e do TJSP reafirma que a exceção de pré-executividade não comporta discussão de temas que dependam de maior averiguação ou dilação probatória, como é o caso da suposta inclusão indevida de valores na planilha de cálculo. 6. A decisão agravada foi devidamente fundamentada, e a rejeição da exceção de pré-executividade está de acordo com a legislação e o entendimento jurisprudencial aplicável. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso improvido. Tese de julgamento: 1. A exceção de pré-executividade é cabível apenas para matérias de ordem pública, que possam ser conhecidas de ofício pelo juiz, e desde que não exijam dilação probatória. **2. Alegações de excesso de execução que envolvam a inclusão de valores indevidos, como multa moratória e honorários advocatícios, devem ser discutidas por meio de embargos à execução, não sendo passíveis de apreciação em sede de exceção de pré-executividade.** Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 914, 917, III. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt na ExeMS n. 17.600/DF, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Seção, j. 14/9/2022, DJe 10/10/2022. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2192209-93.2022.8.26.0000, Rel. Rosangela Telles, j. 28/09/2022. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2147265-06.2022.8.26.0000, Rel. Antonio Rigolin, j. 29/07/2022. (TJSP; Agravo de Instrumento 2267820-81.2024.8.26.0000; Rel. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 14/10/2024) (realce não original).

E ainda: **Agravo de Instrumento 2081115-53.2016.8.26.0000, Rel. Bonilha Filho, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 23/06/2016.**

A impugnação quanto aos índices de correção monetária e juros de mora não foi formulada em primeiro grau. Portanto, ainda que se

trate de matéria de ordem pública, revela-se descabida sua direta apreciação em segundo grau, sob pena de supressão de instância.

Ainda que assim não fosse, observa-se que as inovações legais indicadas pelo agravante (*Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024) Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024); Art. 406. Quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024)*) ostentam expressas ressalvas que incidem em cheio na espécie, tendo em vista que os juros e a correção tiveram seus fatores expressamente convencionados na ata de fls. 7 da origem.

Destarte, devidamente configurada a pertinência do agravante para figurar no processo, não havendo que se falar em ilegitimidade, mostrando-se insuficientes as razões trazidas para infirmar o entendimento exarado, resta incólume a decisão proferida.

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

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator