



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000407393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008221-40.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO ALEMANHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1008221-40.2024.8.26.0510.

Apelante: Banco do Brasil S/A.

Apelado: Condomínio Alemanha.

Ação: Embargos à Execução.

Origem: 4ª Vara Cível de Rio Claro.

Juiz de 1ª instância: Dr. Claudio Luis Pavão.

Voto nº 14.994.

CONDOMÍNIO. TAXA. LEGITIMIDADE *AD CAUSAM*. Aplicação da teoria da asserção. Hipótese em que a unidade geradora do débito condominial pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil. A obrigação *propter rem*, portanto, não se volta, aqui, contra o credor fiduciante, mas à instituição gestora do fundo proprietário do imóvel. Precedentes desta Corte e do STJ. Preliminar repelida. Juros, multa e atualização expressamente previstos na convenção. Ausência de abusividade ou ilegalidade. A alteração trazida pela Lei nº 14.905/2024 aplica-se às hipóteses em que os consectários legais não foram convencionados, o que não é o caso dos autos. Inclusão, pelo condomínio, de honorários particulares na planilha de débito. Inviabilidade. A verba advocatícia prevista na convenção e/ou em assembleia não vincula e/ou subordina o exercício da jurisdição. Precedentes da Corte. Embargos acolhidos em parte. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 301/302, cujo relatório se adota, que rejeitou os embargos à execução.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a Justiça Estadual é incompetente para apreciar a matéria; b) é parte ilegítima para responder pelas taxas condominiais; c) a obrigação foi pactuada entre o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e a beneficiária do programa Minha Casa Minha Vida, sendo o banco mero intermediário, operador financeiro do contrato; d) embora conste como proprietário do imóvel, garantido por alienação fiduciária, ele se encontra alienado a terceiro, a quem compete arcar com as despesas em discussão; e) é dever, do adquirente em registrar a escritura de aquisição, a evitar

que tributos e despesas recaiam sobre o nome do anterior proprietário; f) impossibilidade de responsabilização em relação as multas, juros, correção monetária e honorários; g) incide o IPCA na hipótese e os juros devem ser calculados pela taxa Selic, com a dedução do IPCA; h) o recorrido deu causa à demanda (fls. 306/329).

Tempestiva e preparada (fls. 330/332), vieram aos autos contrarrazões (fls. 336/355).

É a síntese do necessário.

Vinga, em pequena parte, o recurso.

Com efeito, quanto à tese de ilegitimidade passiva, a análise da pertinência subjetiva – diante da teoria da asserção – reclama tão-só um exame meramente hipotético da relação substancial da demanda¹; logo, se a causa de pedir imputa ao réu a responsabilidade pelo débito, sua legitimidade passiva *ad causam* exsurge irretorquível.

Outrossim, não nega o apelante que a unidade geradora das taxas condominiais pertence ao Programa ou Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e que é ele o gestor ou representante de tal entidade (fls. 02).

Ora, diante dessa condição de proprietário, cabe ao Fundo, ora representado pelo Banco do Brasil, arcar com o débito das taxas condominiais, diante de seu caráter *propter rem*.

Veja-se, portanto, que a instituição financeira apelante não responde pela dívida por ser credora fiduciante; quem arca com ela é o Fundo de Arrendamento Residencial, na qualidade de proprietário, ente aqui representado pelo banco.

Outra não é a orientação desta Corte, inclusive respaldada por entendimento do STJ:

¹ 1º TacCiv/SP, Apel. 660.565-4, rel. Roberto Bedaque, j. 01.02.1996.

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade, determinando a conversão do depósito em penhora. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade do Banco do Brasil para figurar no polo passivo da execução de débitos condominiais e (ii) a competência da Justiça Estadual para apreciar a matéria. (iii) chamamento da CEF ao processo. III. Razões de Decidir 3. **Instituição financeira representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), figurando como proprietário do imóvel no registro competente. Legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais. Ainda que comprovada eventual alienação fiduciária do imóvel, não se afasta a responsabilidade do proprietário e do possuidor dada a natureza propter rem da obrigação, consoante precedentes firmados pelo C. STJ. Pedido de chamamento ao processo que não preenche os indispensáveis para o manejo exceção da pré-executividade Questões de correção e juros não conhecidas sob pena de supressão de instância. IV. Dispositivo 5. Recurso não conhecido em parte e, na parte conhecida, foi improvido (g.n.).**²*

*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***

² TJSP, AI 2332213-15.2024.8.26.0000, rel. João Antunes, j. 03.02.2025.

(g.n.).³

*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 (g.n.).***⁴

*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*

³ TJSP, AC 1001907-58.2023.8.26.0625, rel. Rodolfo Cesar Milano, j. 25.10.2023.

⁴ TJSP, AC 1003298-68.2024.8.26.0510, rel. Pedro Baccarat, j. 19.12.2024.

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 (g.n.).⁵

De outra banda, o embargante não demonstrou ciência inequívoca do embargado acerca da existência de contrato de compra e venda a transferir a propriedade do imóvel. Tanto assim, que na planilha de cálculo consta o FAR como proprietário da unidade (fls. 71 – principais).

Logo, reconhecida a legitimidade do embargante, afasta-se a tese de que não é responsável pelo pagamento da multa, dos juros e da correção monetária, visto que tais encargos estão expressamente previstos na convenção do condomínio, a saber:

ARTIGO 49 – O condômino que não pagar a sua contribuição condominial até a data de vencimento, fica sujeito a:

a) Atualização monetária do débito pela variação da TR ou outro índice que venha a substituí-lo, no caso do atraso por período igual ou superior a 6 meses;

b) Juros moratórios de 1% ao mês, sobre o débito atualizado diariamente, se for o caso;

c) Multa de 2% sobre o débito atualizado, se for o caso (sic) (fls. 59 dos principais).

⁵ TJSP, AC 1029589-28.2021.8.26.0602, rel. Kioitsi Chicuta, j. 27.01.2023.

No tocante aos honorários, constou da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28.10.2022, que:

(...) Doravante, o condômino que não pagar sua contribuição condominial até o dia do vencimento, fica sujeito a multa de dois por cento, juros de um por cento ao mês, e correção monetária da tabela de correção do TJSP; quando o atraso superar 10 dias, incidirão honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento), custas com emissão da certidão de matrícula do imóvel, custas e diligências com a ação judicial e tarifa de emissão de boleto (sic) (fls. 72 – principais).

Todavia, vale a lembrança que, uma vez judicializado o conflito, pena de nítida violação ao princípio do *non bis in idem*, os honorários estabelecidos a título privado não vinculam e/ou subordinam o exercício da jurisdição.⁶

Nesse passo, não cabia ao credor exigir, de plano, além das taxas condominiais, honorários instituídos por assembleia (planilha de fls. 71 – principais), a invadir competência privativa do Poder Judiciário.

Assim entendeu este Tribunal de Justiça em caso análogo:

Apelação. Embargos à execução. Execução de título extrajudicial (verbas condominiais). Sentença que reconheceu o pagamento integral do débito e extinguiu a execução. Insurgência do condomínio. Alegação de que o condômino não realizou o pagamento dos honorários pela cobrança extrajudicial do débito. Descabimento. Ajuizamento de execução possível apenas para o pagamento das contribuições

⁶ TJSP, AC 1002546-02.2015.8.26.0514, rel. Fabio Tabosa, j. 26.03.2020; AC 0910683-91.2012.8.26.0506, rel. Carlos Dias Motta, j. 06.06.2018; AC 0010239-43.2012.8.26.0099, rel. Carlos Dias Motta, j. 18.04.2018; AC 1118727-33.2016.8.26.0100, rel. Arantes Theodoro, j. 16.04.2018.

*ordinárias ou extraordinárias do condomínio edilício, não se incluindo os honorários advocatícios contratuais (convencionados pelo condomínio e o escritório de advocacia e/ou administradora). Inteligência do art. 784, X, do CPC. **Verba honorária convencional não pode ser executada, ainda que eventualmente prevista em convenção de condomínio ou aprovada em assembleia. Precedentes. Condômino que havia se comprometido ao pagamento extrajudicial dos valores devidos, sem os honorários advocatícios. Recusa da exequente em emitir o boleto. Caberia ao condomínio emitir o boleto para o pagamento das cotas condominiais em atraso, devendo o patrono buscar o pagamento de seus honorários por meios próprios, se assim entendesse pertinente. Ausente previsão de cobrança de honorários extrajudiciais na convenção de condomínio. Cobrança abusiva. Sentença mantida. Recurso não provido (g.n.).***⁷

Por fim, a alteração trazida pela Lei nº 14.905/2024 aplica-se aos casos em que os consectários legais não foram convencionados, o que não é o caso dos autos.

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso no intuito de JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido apenas para afastar a exigibilidade dos honorários instituídos a título particular em assembleia, mantida a disciplina da sucumbência, pois mínima a do credor.⁸

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁹, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁷ TJSP, AC 1009498-09.2024.8.26.0602, rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 28.01.2025.

⁸ CPC, art. 86,, par. ún.

⁹ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.