



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417345

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014140-87.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEQUITIBÁ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

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, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Condomínio Residencial Jequitibá

Apelado: Banco do Brasil S/A.

Apelação nº 1014140-87.2023.8.26.0625 – 4ª Vara Cível de Taubaté

Voto nº 31.391

Condomínio edilício. Despesas comuns. Embargos a execução por título extrajudicial, de iniciativa de banco credor fiduciário. Simples indicação da natureza propter rem da obrigação que não justifica a pretensão de responsabilizar o credor fiduciário pela dívida. Banco não imitado na posse do imóvel, ao que consta ocupado pela devedora fiduciante. Assunção pelo credor, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, da titularidade da obrigação relativa aos encargos condominiais, somente após a imissão na posse. Precedentes do STJ. Impossibilidade, na situação em espécie, de responsabilização do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais. Embargos à execução procedentes. Sentença em tal sentido confirmada. Apelação do exequente-embargado desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 201/204 julgou procedentes embargos opostos por credor fiduciário a execução fundada em título executivo extrajudicial (crédito por rateio de despesas comuns em condomínio edilício), considerando o MM. Juiz, para tanto, a inexigibilidade do débito em face do banco-embargante, asseverando ser, até eventual imissão daquele na posse do imóvel, do devedor fiduciante a responsabilidade exclusiva pelo pagamento das despesas condominiais.

Apela o exequente-embargado (fls. 207/211), insistindo na responsabilidade do banco-executado pelo débito, dada a natureza *propter rem* da obrigação. Sustenta, outrossim, a legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador em caso de contrato de promessa de compra e venda não levado a registro, batendo-se, nesses termos, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência dos embargos.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal. Deixou o apelante, outrossim, de promover o recolhimento do preparo, por ser benefício da gratuidade processual.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo, que beira a inépcia.

Ressalva-se, inicialmente, não envolver a questão, propriamente, o tema da legitimação para a causa, que é de ordem processual e se volta à determinação dos sujeitos qualificados para a discussão em torno do direito que se pretende reconhecer, não se confundindo com a resposta que, no plano substancial, se possa dar ao pedido formulado.

O banco, com efeito, é parte legítima em função da singela circunstância de ostentar em sua esfera jurídica a titularidade, ainda que resolúvel, do bem a que se referem as despesas.

Por outro lado, a questão em nada se confunde com a discussão em torno da responsabilidade do promitente vendedor, não havendo, no presente caso, compromisso de compra e venda não levado a registro, mas sim compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

De toda forma, a questão é de simples solução: nos termos do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 (com a redação da Lei nº 10.931/2004), o devedor fiduciante responde, dentre outros, por encargos de natureza condominial, até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse do imóvel; em complemento e em perfeita harmonia para com esse dispositivo, o mais recente art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil (introduzido pela Lei nº 13.043/2014), reza que o credor fiduciário que vier a consolidar a propriedade sobre o bem, por força de realização da garantia, passa a responder pelos encargos condominiais após a imissão na posse.

Veja-se a respeito julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“(…) 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante. 3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo

pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. 4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem. 5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa). 6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido. 7. Recurso especial provido.” (REsp 1696038/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 28/8/2018, DJe 3/9/2018).

E, no caso em exame, a imissão não veio a ocorrer, o que sequer é sugerido pelo condomínio, limitando-se a invocar o caráter *propter rem* da obrigação, argumento simplista que não resolve o problema.

Enfim, na própria petição inicial da execução, antes da retificação do polo passivo, o condomínio afirmou que a devedora fiduciária residiria no imóvel, sugerindo, ao menos de início, a sua responsabilidade pelo débito.

Clara, pois, sob tal prisma, a inexistência de responsabilidade da instituição financeira pelos encargos aqui discutidos.

Confirma-se, por tudo, a r. sentença de procedência dos embargos, majorando-se os honorários sucumbenciais, à luz do art. 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade vigente.

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

FABIO TABOSA

Relator