



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419949

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2384310-89.2024.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMÍNIO ÁFRICA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2384310-89.2024.8.26.0000

Voto n. 34.618

Comarca: Rio Claro (1ª Vara Cível)

Agravante: Banco do Brasil S/A

Agravado: Condomínio África

MM. Juiz: *Alexandre Dalberto Barbosa*

Civil e processual. Despesas condominiais. Ação de execução por quantia certa. Insurgência do executado contra decisão que rejeitou sua exceção de pré-executividade.

O Banco do Brasil, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que figura como proprietário da unidade condominial no Registro de Imóveis, pode figurar no polo passivo da ação de execução das despesas condominiais. Caráter propter rem da obrigação. Precedentes desta C. Corte.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Banco do Brasil S/A contra a decisão reproduzida a fls. 77/78, proferida na ação de execução por quantia certa movida pelo Condomínio África, que rejeitou sua exceção de pré-executividade, na qual sustentava sua ilegitimidade *ad causam*.

As razões recursais pedem a concessão de efeito suspensivo a este agravo e seu final provimento, para que sua exceção de pré-executividade seja acolhida, insistindo no acolhimento da tese rejeitada pelo Juízo *a quo* (fls. 1/15).

A decisão monocrática de fls. 80 indeferiu o efeito suspensivo pranteado, apontando que “*nem mesmo os embargos à execução são recebidos com efeito suspensivo, enquanto não garantida a execução, como dispõe o artigo 919, § 1º, do Código de Processo Civil*”, e a ausência da “*probabilidade do direito, tendo em vista a orientação que esta C. Corte tem adotado acerca da tese aventada pelo agravante*”.

Contrarrazões a fls. 83/94, pugnando pela manutenção do pronunciamento judicial guerreado.

II – Fundamentação.

O agravado propôs ação de execução por quantia certa em face do agravante, representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, buscando a satisfação de crédito de R\$ 1.448,40 (mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos), oriundo das despesas condominiais geradas pelo Apartamento 301 do Bloco 3 (fls. 1/4 e 47 dos autos originais).

Citado por via postal, o agravante ofereceu exceção de pré-executividade, aduzindo, no que tem relevo, sua ilegitimidade *ad causam*, argumentando que referido apartamento está em nome do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, tendo sido, ademais, alienado fiduciariamente à Ana Paulo Marques, cujo nome consta dos boletos emitidos pelo condomínio, de modo que a “*cobrança do débito condominial deve ser realizado em face do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, proprietário do bem e/ou da contratante ANA PAULA e não sobre o agente executor*”. Defendeu, ainda, a necessidade de citação do FAR, “*para integrar a presente demanda e exercer o seu direito ao devido processo legal*”, daí derivando a incompetência absoluta da Justiça Comum Estadual, tendo em

vista que o artigo 109, inciso I, da Constituição Federal dispõe que aos juízes federais compete processar e julgar “*as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho*” (fls. 133/148 dos autos originais).

Colhida a manifestação do agravado (fls. 176/188 dos autos originais), sobreveio a decisão hostilizada, que rejeitou a exceção de pré-executividade, assinalando que “*o agente executor detém legitimidade para figurar no polo passivo desta execução, visto que, como assentado pela jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça, o Fundo de Arrendamento Residencial não detém personalidade jurídica, e deve ser representado, neste caso, pelo Banco do Brasil*”, frisando “*que o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel do bem e (a) obrigação é propter rem, de modo que, é autorizado redirecionar a cobrança das taxas condominiais a ele, assegurado o direito de regresso contra o possuidor*”, derivando da “*legitimidade do banco réu, a competência da Justiça Estadual (...), haja vista tratar-se de pessoa jurídica de direito privado*” (fls. 189/190 dos autos originais e 77/78 destes autos).

Pois bem.

Este agravo de instrumento deve ser desprovido, uma vez que a decisão vergastada efetivamente encontra apoio na jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados:

Apelação. Ação monitória. Despesas condominiais. Imóvel gerador dos débitos. Propriedade registrada em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade passiva do gestor do fundo. Precedentes. Prova escrita sem eficácia de título executivo. Art. 700 do CPC. Requisito preenchido. Juros de mora de 1% ao mês, de acordo com o previsto na Convenção de

Condomínio. Capitalização não verificada. Sentença mantida. Recurso não provido. (33ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001962-29.2024.8.26.0510 – Relatora Ana Lúcia Romanhole Martucci – Acórdão de 29 de novembro de 2024, publicado no DJE de 13 de dezembro de 2024, sem grifo no original).

APELAÇÃO. Ação monitória. Dívida condominial. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré. Não acolhimento. Imóvel de propriedade do FAR, administrado pelo banco réu. Legitimidade passiva configurada. Documentos carreados aos autos que comprovam a dívida, bem como a exigibilidade dos juros, correção monetária e multa com lastro na convenção do condomínio. Parâmetros que não excedem o limite legal. Sentença mantida. Recurso não provido. (27ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001209-72.2024.8.26.0510 – Relator Rogério Murillo Pereira Cimino – Acórdão de 16 de dezembro de 2024, publicado no DJE de 21 de janeiro de 2025, sem grifo no original).

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. (25ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº 2332213-15.2024.8.26.0000 – Relator João Antunes – Acórdão de 3 de fevereiro de 2024, sem grifo no original).

Importa registrar que esses precedentes chamam a atenção para a intangibilidade do patrimônio do agravante, porquanto a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

obrigação deve ser adimplida pelos recursos fundiários.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, mantendo inalterado o pronunciamento judicial vergastado, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)