



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087671-56.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANGELINA.

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) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2087671-56.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1001704-28.2025.8.26.0625

Agravante: Banco do Brasil S/A

Agravado: Condomínio Residencial Angelina

Comarca: Taubaté

Juiz (a): Rodrigo Valério Sbruzzi

Voto nº 11790

Contribuições de condomínio - Embargos à execução – Chamamento ao processo – Decisão de indeferimento – Agravo do embargante – Impossibilidade – Agravante que é representante do titular tabular da unidade devedora – Legitimidade para figurar no polo passivo da execução – Competência da Justiça Estadual - Decisão mantida – Recurso desprovido.

1. Agravo de instrumento manifestado contra decisão que indeferiu o pedido de chamamento ao processo, em embargos à execução.

A agravante afirma a necessidade de chamamento ao processo do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, proprietário do imóvel, e da Caixa Econômica Federal, sua gestora, com a consequente remessa dos autos à Justiça Federal. Aduz sua ilegitimidade passiva. Apresenta prequestionamento da matéria. Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

A argumentação do agravante não é capaz de alterar a conclusão exposta na decisão agravada.

A jurisprudência desta Corte, em casos análogos, vem se consolidando no sentido de que o representante do proprietário tabular do imóvel gerador do débito condominial é o responsável pela obrigação condominial, ainda que seja ele o operador do programa habitacional.

Nesse sentido:

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 como previsto na Convenção de Condomínio. Capitalização não verificada. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação nº 1001962-29.2024.8.26.0510, rel. Des.^a Ana Lucia Ramanhole Martucci, 33^a Câmara de Direito Privado, j. 29.11.2024)

APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. COTAS CONDOMINIAIS. Imóvel pertencente ao FAR

(Fundo de Arrendamento Residencial). Ação proposta contra o Banco do Brasil, gestor do fundo. Embargos monitórios rejeitados. Inconformismo. PERTINÊNCIA SUBJETIVA. O Banco do Brasil, na condição de agente executor do FAR, possui legitimidade para figurar no polo passivo, observada a intangibilidade de seu patrimônio. DÉBITOS CONDOMINIAIS. O débito condominial constitui obrigação propter rem, de modo que compete ao proprietário do imóvel responder pelas despesas. Havendo compromisso de compra e venda ou outra modalidade de cessão de direitos não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair sobre o adquirente, desde que haja comprovação de sua imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação. Orientação firmada pelo E. STJ no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). Caso concreto em que não se comprovou a celebração do contrato de arrendamento, tampouco a ciência do condomínio a respeito da transação. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação nº 1001191-51.2024.8.26.0510, rel. Des.^a Rosangela Telles, 31^a Câmara de Direito Privado, j.

21.01.2025).

Como se vê da matrícula de p. 236, o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR consta como proprietário, mas é representado pelo agravante.

Afirmada a legitimidade do agravante, é da Justiça Estadual a competência para o julgamento da causa e, conseqüentemente, não tem sentido algum a intervenção de terceiros na causa.

Pelas razões acima, entendo que a decisão agravada não merece reforma alguma.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovemento do agravo de instrumento.**

MÁRIO DACCACHE

Relator