



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424370

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001199-28.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO JAPÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001199-28.2024.8.26.0510

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Japão

Comarca: Rio Claro – 4ª Vara Cível

EMENTA. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação monitória. Sentença que rejeitou os embargos e julgou procedente a ação monitória. Insurgência do embargante/réu. Propriedade registrada em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) representado pelo Banco do Brasil. Legitimidade passiva do gestor do fundo. Precedentes. Documentos suficientes para demonstrar a constituição do Condomínio e as despesas em aberto. Juros de mora de previstos na Convenção de Condomínio e dentro dos parâmetros estabelecidos no art. 1.336, §1º do CC. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.819

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Claudio Luis Pavao, que rejeitou os embargos à monitória e julgou procedente a ação para constituir os documentos que a instruem, de pleno direito, em título executivo. Condenou o embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor do débito. Oportunamente, prossiga-se na forma da execução por quantia certa contra devedor

solvente.

Apela o réu/embargante (fls. 302/316), alegando, em síntese, ser parte passiva ilegítima, por não ter a posse do bem que gerou a obrigação.

Sustenta que a obrigação foi pactuada entre o FAR e a beneficiária do programa Minha Casa Minha Vida, sendo apenas intermediário e operador financeiro do contrato.

Aponta que a unidade condominial se trata de imóvel vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida referente a operação formalizada com terceiro.

Diz que é mero agente financeiro da operação, sendo que a contratação se deu por meio de alienação fiduciária, de modo que o possuidor é que deve arcar com as despesas de condomínio.

Informa que na própria matrícula do imóvel consta que o Banco do Brasil é simples representante do Fundo de Arrendamento Residencial.

Argumenta que o autor não teria juntado os documentos necessários para comprovar o débito.

Argui que as taxas de juros são abusivas.

Contrarrazões às 324/331.

É o relatório.

Trata-se de ação monitória relativa a despesas de condomínio.

Pretende o autor a constituição de título executivo no valor de R\$3.117,20, referentes às despesas de condomínio vencidas e não pagas pelo réu desde dezembro/2022.

A alegação de ilegitimidade passiva se confunde com o próprio mérito.

Como se pode verificar claramente nos termos da matrícula da unidade condominial, o imóvel é de propriedade do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, sendo representado pelo agente gestor Banco do Brasil (fls. 39/40).

Ou seja, por ser o FAR o proprietário do imóvel, responde pelo pagamento das despesas condominiais nos termos do art. 1.336, I do Código Civil.

E, no caso dos autos, o Banco/apelante sequer juntou eventual contrato de compromisso de compra e venda, ou arrendamento ou alienação fiduciária celebrado com terceiros.

Outrossim, o FAR não possui personalidade jurídica ou judiciária, de modo que deve ser representado extra e judicialmente por seu gestor, no caso, o Banco do Brasil.

Vale acrescentar que as restrições constantes na AV.1-71.345 visam apenas proteger o patrimônio do FAR, afastando sua responsabilidade por eventuais dívidas do Banco do Brasil, o que não afasta a obrigação ao pagamento das referidas dívidas condominiais.

No mais, a documentação juntada aos autos é suficiente para demonstrar tanto a constituição do condomínio como as despesas condominiais em aberto.

Ao final, os juros moratórios estão devidamente previstos na Convenção Condominial e dentro dos limites estabelecidos no artigo 1336, §1º, do Código Civil, sendo genérica a alegação de abusividade.

Portanto, deve ser mantida a procedência da ação monitória como já decidido por esta C. 26ª Câmara em caso parelho:

“Despesas condominiais. Ação monitória. Sentença de procedência. Apelo do réu. Prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação do apelo. Inépcia da inicial afastada. 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. Juros, multa e atualização diária, expressamente previstos na convenção do condomínio. Ausência de abusividade ou ilegalidade. Sentença mantida. Apelo desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1003304-75.2024.8.26.0510; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 12/12/2024)

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar, em sede recursal, os honorários advocatícios em favor do patrono do autor pois fixado no patamar máximo de 20% sobre o valor do débito.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora