



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423359

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003802-74.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HOLANDA.

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 MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 28.030

APELAÇÃO N° 1003802-74.2024.8.26.0510

COMARCA: RIO CLARO (4ª VARA CÍVEL)

APELANTE: BANCO DO BRASIL S/A

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HOLANDA

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: CLAUDIO LUIS PAVAO

CONDOMÍNIO - Imóvel objeto de arrendamento residencial - Despesas condominiais - Ação monitória - Oposição de embargos pelo gestor do fundo - Sentença de improcedência - Apelo do embargante - Ilegitimidade passiva afastada - Caráter propter rem da obrigação - Apelação desprovida

A sentença de fls. 200/201, cujo relatório é adotado, tem o seguinte dispositivo: “*Ante o exposto, rejeito os embargos e julgo procedente o pedido deduzido na monitória, constituídos os documentos que a instruem, de pleno direito, em título executivo. Condeno o embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor do débito, atualizado a partir desta data. Por conseguinte, julgo extinto o processo (art. 487, I do CPC)*”.

Apela o embargante (fls. 204/214) alegando que não tem legitimidade para figurar no polo passivo, que “*o imóvel objeto dos débitos em discussão na lide é de propriedade de terceiro. Sendo assim, não pesa sobre esta Ré qualquer responsabilidade pelo inadimplemento do imposto, o que o torna absolutamente ilegítimo para figurar no polo passivo da presente demanda, nos termos do artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil*” e que “*a responsabilidade do acordo de crédito é do titular. Isso inclui, por exemplo, quitar as prestações da moradia subsidiada pelo governo. Ele também tem o dever de zelar pela conservação do imóvel. Os imóveis contratados passam a ser propriedade exclusiva do FAR e integram seu patrimônio até que sejam posteriormente alienados aos beneficiários finais. No mais, houve a consolidação da propriedade do bem pelo Banco Executado (credor fiduciário)*”. Por fim, aduz que “*Considerando o Princípio da Causalidade, não é justo impor os ônus sucumbenciais ao Réu, eis que não deu causa ao ajuizamento da ação. Os ônus sucumbenciais subordinam-se ao princípio da causalidade, presente no Artigo 85, parágrafo 10º do Código de Processo Civil: devem ser suportados por quem deu causa à instauração do processo. Assim, jamais poderá o Autor ser responsabilizado pelos ônus sucumbenciais, eis que não deu causa a instauração do processo. Segundo o princípio da causalidade, aquele que deu causa à instauração do processo, ou ao incidente processual, deve arcar com os encargos daí decorrentes*”.

O recurso foi regularmente processado e respondido.

É o relatório.

O inconformismo não comporta acolhimento.

O MM. Juiz de primeiro grau dirimiu com acerto a controvérsia, motivo pelo qual, na forma do que dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (“*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese,*

infirmar a conclusão adotada no julgamento”), os fundamentos da sentença a seguir transcritos passam a integrar a presente decisão colegiada:

“O réu, na qualidade de administrador e representante do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, tem legitimidade passiva para responder pelas obrigações propter rem que recaiam sobre o imóvel de propriedade do Fundo. Na certidão de matrícula não está averbado qualquer contrato de compra e venda (fls.38). Ainda que assim não fosse, o credor fiduciário, a quem pertence a propriedade resolúvel do bem, responde pelas taxas de condomínio inadimplidas. A propósito, já decidiu o TJSP: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Imóvel pertencente ao FAR- Fundo de Arrendamento Residencial. Ação proposta em face do Banco do Brasil. OBJEÇÃO DE EXECUTIVIDADE. PERTINÊNCIA SUBJETIVA. O credor fiduciário deve responder pelo pagamento da dívida condominial, resguardado o direito de regresso, contra o possuidor. O Banco do Brasil, na condição de agente executor do FAR, proprietário resolúvel do bem, possui legitimidade para figurar no polo passivo, observada a intangibilidade de seu patrimônio, já que a obrigação deve ser adimplida pelos recursos fundiários. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, com observação" (AgIn 2031816-29.2024.8.26.0000, Relatora ROSANGELA TELLES, julgado em 19/3/2024).

No mais, a inicial veio instruída com cópia da Convenção de Condomínio devidamente registrada (fls.7/34), da Ata que estabeleceu o valor da cota condominial (fls.42), dos boletos encaminhados ao FAR (fls.43/56) e a planilha de cálculo atualizada do débito (fls.41). Os juros, multa e atualização diária estão previstos na cláusula 49 da Convenção (fls.32), não são abusivos e respeitam o limite legal. Ao não pagar a obrigação representada pelo boleto encaminhado ao FAR, o réu deu causa à propositura da ação.

À luz desse quadro, mais não é preciso dizer para que se rejeitem os embargos”.

É indubitoso que o apelante detém a posse da unidade condominial como proprietário (fl. 38) e gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, instituído pela Lei nº 10.188/01, não tendo apresentado prova de que a unidade foi objeto de promessa de compra e venda anteriormente ao período do início do inadimplemento.

Soma-se a isso que os débitos objeto da presente ação têm natureza *propter rem*, ou seja, existem em razão da coisa e não em função de qualquer obrigação de caráter pessoal, o que permite ao credor exercer o direito de cobrança contra quem esteja na posse ou contra o proprietário.

No mesmo sentido, os precedentes deste Tribunal:

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 (Apelação nº 1001962-29.2024.8.26.0510, Relatora Desembargadora Ana Lúcia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, 29.11.2024)

DESPESAS CONDOMINIAS - Acolhimento de ação monitória - Ausência de demonstração probatória de que o imóvel residencial esteja sob a posse de terceiro - Matrícula imobiliária que indica que o Banco do Brasil é o gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - Encargos cobrados que observam os limites legais e a convenção condominial - Sentença mantida - Recurso improvido (Apelação nº 1002030-76.2024.8.26.0510, Relator Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira, 32ª Câmara de Direito Privado, 12.11.2024)

EMBARGOS À EXECUÇÃO - DESPESAS CONDOMINIAIS - Banco que opôs embargos à execução que lhe move o condomínio que pretende receber valores inadimplidos de débitos condominiais. Respeitável sentença de improcedência. Insurgência da instituição financeira - Apelante que suscita preliminar de ilegitimidade passiva, pois o imóvel que deu origem ao débito está alienado fiduciariamente; e, é apenas credor hipotecário, ressaltando não ter sido imitado na posse do bem - No mérito, diz que não recebeu as cobranças; e, não foi constituído em mora, defendendo que devem ser afastadas as incidências de juros moratórios e multa - Destaca ser descabida a aplicação de correção monetária sobre o débito, pois não restou comprovada aprovação em convenção condominial - Subsidiariamente, quer as incidências de juros de mora a partir da citação; e, de correção monetária a partir do ajuizamento da ação - Conclui que as verbas de sucumbência devem ser imputadas ao apelado. Ausência de contrarrazões. Ilegitimidade passiva - Banco do Brasil que é representante do Fundo de Arrendamento Residencial, figurando como proprietário do imóvel - Legitimidade da instituição financeira para responder pelos débitos condominiais - Precedente - Certidão do Oficial de Registro de Imóveis indica que haveria alienação do imóvel a família de baixa renda sem, contudo, a confirmação desta alienação. Desnecessidade de constituição em mora diante da natureza do débito - Jurisprudência. Correção monetária que apenas impede corrosão do poder aquisitivo da moeda, cuja incidência independe de aprovação em convenção condominial - Inteligência do artigo 395, do Código Civil. Juros de mora e correção monetária que devem incidir desde cada vencimento - Prestações de natureza sucessiva - Mora constituída a cada parcela inadimplida - Aplicação do artigo 397, do Código Civil - Precedente. Verbas de sucumbência - Manutenção da condenação da instituição financeira diante da improcedência dos embargos à execução. RECURSO DESPROVIDO (Apelação nº 1023725-43.2020.8.26.0602, Relator Desembargador Dario Gayoso, 27ª Câmara de Direito Privado, 13.6.2023)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, não havendo impugnação quanto a valores, ratifica-se integralmente a sentença, inclusive, no tocante à distribuição dos encargos de sucumbência, pois se aplica ao caso o princípio da causalidade.

Os honorários advocatícios, em desfavor do apelante, já foram arbitrados no percentual máximo legal, motivo pelo qual não é caso de arbitramento em grau recursal, consoante parte final do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator