



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429428

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006855-63.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado CONDOMÍNIO ALEMANHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitada a preliminar, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39518

Apelação Cível nº 1006855-63.2024.8.26.0510

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Alemanha

Comarca: Rio Claro - Foro de Rio Claro/4ª Vara Cível

Juiz prolator: Cláudio Luís Pavão

APELAÇÃO. Embargos à execução do título extrajudicial. Despesas condominiais. Insurgência do Banco do Brasil contra a sentença que rejeitou os embargos. Irresignação que não prospera. (i) Preliminar de ilegitimidade passiva que se afasta. Imóvel, gerador da dívida, registrado em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, ora embargante. Fundo que, por não possuir personalidade jurídica, deve ser representado judicialmente por seu gestor. Despesas condominiais que podem ser exigidas tanto do proprietário quanto do possuidor da unidade, em razão da natureza *propter rem* da obrigação e do interesse da coletividade condominial. Legitimidade do Banco do Brasil reconhecida em outros julgamentos desta C. 34ª Câmara de Direito Privado. (ii) Valores constantes da planilha acostada à execução que não foram objeto de impugnação específica na inicial dos presentes embargos do devedor, revelando-se hígida a cobrança. (iii) Honorários advocatícios devidos pelo embargante-apelante, diante do princípio da sucumbência. (iv) Preliminar rejeitada. Recurso não provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Banco do Brasil S/A em face da sentença de fls. 344/345, que rejeitou os embargos do devedor opostos contra a execução de título extrajudicial movida por Condomínio Alemanha, ora apelado

Em seu apelo (fls. 349/369), o Banco réu alega que: (i) é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, visto que não tem a posse

do bem imóvel que gerou o débito; (ii) a obrigação condominial discutida foi pactuada entre o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e a beneficiária do programa “Minha Casa Minha Vida”; (iii) o Banco réu foi apenas o intermediário, atuando como operador financeiro do referido contrato atrelado à operação 017.215.257, formalizada em nome de Jéssica Duque Ladeira, mutuária; (iv) tal contratação se deu por meio de alienação fiduciária, portanto, ainda que o Banco conste como proprietário do imóvel, a unidade está alienada a terceiro, que deve arcar com as despesas condominiais, uma vez que residente e possuidor do bem; (v) a obrigação, na presente hipótese, é *propter rem*, logo, aquele que reside no imóvel deve responder pelas dívidas condominiais; (vi) a matrícula demonstra que o imóvel não pertence ao patrimônio da instituição financeira apelante, sendo ela simples representante do FAR; (vii) não se sabe qual contratação está sendo cobrada, nem se, de fato, há inadimplência e, ademais, não foi juntado demonstrativo dos débitos postulados; (viii) não deu causa ao ajuizamento da execução do título extrajudicial, razão por que descabe a condenação nos ônus da sucumbência. (ix) Requer que o recurso seja provido para, acolhendo-se os embargos do devedor, julgar improcedente a execução de título extrajudicial.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 370/371).

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 375/383.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço o recurso de apelação, porque tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade.

Deve ser confirmada a r. sentença por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça: *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houve de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

Registre-se que o C. Superior Tribunal de Justiça reconheceu a *“viabilidade de órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”*^[1].

Não prospera a preliminar de ilegitimidade passiva.

Consta da matrícula imobiliária carreada às fls. 184 que a propriedade do imóvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, ora apelante.

Não possuindo o Fundo personalidade jurídica, deve ser representado judicialmente por seu gestor, que, no caso, é a instituição financeira ré, ora recorrente.

Sobre o tema, oportuna a transcrição dos valorosos apontamentos lançados, em caso análogo ao presente feito, pelo DD. Desembargador Rômulo Russo, no acórdão de sua relatoria, proferido por esta C. 34ª Câmara de Direito Privado, em 04/03/2025, na Apelação Cível nº 1001185-44.2024.8.26.0510:

“Na particularidade dos autos, emerge da prova documental que o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo próprio apelante, figura como titular do domínio do imóvel ensejador do débito condominial, o que afasta a alegação de ilegitimidade passiva ad causam. Conquanto o patrimônio do embargante não possa ser atingido diretamente para pagamento da dívida, já que a propriedade do imóvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial, é importante ressaltar que este Fundo não possui personalidade jurídica e, portanto, deve ser representado judicialmente por seu gestor, no caso, o Banco do Brasil, ora recorrente. Marque-se que, mesmo considerando que, em regra, o responsável pelo pagamento das despesas comuns é o devedor fiduciante, não se pode ignorar que o credor fiduciário, como proprietário resolúvel do bem, também pode ser responsabilizado pelas cotas condominiais.

Importa cravar que as despesas comuns têm natureza propter rem, ou seja, estão vinculadas ao imóvel. E, conforme o julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, a titularidade do imóvel no registro imobiliário não define, isoladamente, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais.

A propósito, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.442.840/PR, o C. Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que as despesas condominiais podem ser exigidas tanto do proprietário

quanto do possuidor da unidade, em razão da natureza propter rem da obrigação e do interesse da coletividade condominial.”

Assim, a instituição financeira é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, afastando-se, por consequência, as teses do litisconsórcio passivo necessário e da incompetência do juízo.

Registre-se que o contrato de mútuo, que o apelante alega ter sido avençado entre o Fundo e beneficiária do programa “Minha Casa Minha Vida”, sequer foi averbado na matrícula do imóvel, revelando-se hígida a pretensão da cobrança voltada à instituição financeira.

Diga-se, ainda, que a exordial está acompanhada da convenção de condomínio (fls. 8 dos autos da execução), dos boletos que demonstram a existência da dívida (fls. 77/90 dos autos da execução) e da planilha de cálculo respectiva (fl. 73 dos autos da execução), documentos estes hábeis e suficientes a lastrear a cobrança perseguida na execução do título extrajudicial.

Em casos semelhantes, em que o Banco do Brasil figurou como ré ou embargante, assim decidiu esta Colenda 34ª Câmara de Direito Privado, como se retira das seguintes ementas de julgados:

“APELAÇÃO. Ação monitória. Despesas condominiais. Insurgência do Banco réu contra sentença que rejeitou seus embargos monitórios. Irresignação que não prospera. Preliminares de ilegitimidade passiva e inépcia da petição inicial. Inocorrência. Imóvel, gerador

da dívida, registrado em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, ora embargante. Fundo que, por não possuir personalidade jurídica, deve ser representado judicialmente por seu gestor. Legitimidade passiva da instituição financeira ré, observada a intangibilidade de seu patrimônio, devendo a obrigação ser adimplida pelos recursos fundiários. Consoante precedente firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, as despesas condominiais podem ser exigidas tanto do proprietário quanto do possuidor da unidade, em razão da natureza propter rem da obrigação e do interesse da coletividade condominial. Inépcia da petição inicial não evidenciada. Exordial acompanhada de documentos hábeis e suficientes a lastrear a cobrança perseguida pelo condomínio autor. Preenchidos os requisitos do artigo 700 do Código de Processo Civil para a propositura da ação monitória. Aplicação de juros conforme artigo 49 da convenção condominial que, por sua vez, está em consonância com o artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Capitalização de juros não constatada. Mantida a rejeição dos embargos monitórios. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1001197-58.2024.8.26.0510; Relator: Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025);

Preliminar. Ilegitimidade processual (ad causam).

Pertinência subjetiva da ação (art. 17 do CPC). Instituição financeira que figura como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o qual não possui personalidade jurídica e, portanto, deve ser representado judicialmente por seu gestor. Responsabilidade do Banco do Brasil pela obrigação propter rem reconhecida. Precedentes. Preliminar afastada. Monitória. Despesas condominiais. Constituição de título executivo judicial. Inconformismo. Desacolhimento. Requisitos da ação monitória preenchidos (artigo 700 do Código de Processo Civil). Juros moratórios e multa previstos em convenção condominial, em conformidade com o disposto no art. 1336, § 1º, do Código Civil. Sentença mantida. Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1001185-44.2024.8.26.0510; Relator: Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2025; Data de Registro: 04/03/2025);

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO MONITÓRIA. IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, REPRESENTADO PELO BANCO DO BRASIL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO INTERPOSTO PELO BANCO RÉU. [A] ALEGAÇÃO DE JUROS EXCESSIVOS E CAPITALIZAÇÃO DO CONTRATO BANCÁRIO. RAZÕES TOTALMENTE DISSOCIADAS DO QUANTO DISCUTIDO NOS

AUTOS E DECIDIDO PELA R. SENTENÇA, COM VIOLAÇÃO AO ART. 1.010, II, DO CPC, TENDO EM VISTA QUE O CERNE DA QUESTÃO É A COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. RECURSO, NESTA PARTE, NÃO CONHECIDO; [B] ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM TERCEIRO E DE QUE O CONTRATO SE ENCONTRA LIQUIDADO. ALEGAÇÕES SEM PROVA, EM DESATENÇÃO AO ÔNUS PROBATÓRIO QUE LHE INCUMBE, NOS TERMOS DO ARTIGO 373, INCISO II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO RECONHECIDA. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA. DOCUMENTOS SUFICIENTES PARA AUTORIZAR A COBRANÇA. SENTENÇA MANTIDA. Recurso, em parte não conhecido, e, na parte conhecida, improvido (TJSP; Apelação Cível 1001198-43.2024.8.26.0510; Relatora: Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025).

No mais, registre-se que o embargante-apelante, ao alegar que não é mais o credor fiduciário e ao argumentar com a responsabilidade contratual do adquirente do imóvel pela regularização da respectiva matrícula, deixou de indicar em que folhas dos presentes autos se encontram os documentos que comprovariam as alegações – o que fala em desfavor da verossimilhança do direito invocado pelo devedor.

Observe-se, ainda, que os valores constantes da planilha de fl. 73 dos autos da execução não foram objeto de impugnação específica na inicial dos presentes embargos do devedor, de maneira que o recorrente inova, na sede recursal, quando suscita a impossibilidade de responsabilização da instituição financeira em relação às multas, juros, correção monetária e honorários contratuais (item 2.5 da apelação, fls. 364).

O embargante-apelante inova também ao alegar a impossibilidade da correção monetária pelo INPC e ao postular que os juros de mora incidam no mesmo percentual da taxa Selic (item 2.6 da apelação, fls. 365 e seguintes).

Diante das circunstâncias discorridas, de rigor a manutenção da rejeição dos embargos do devedor.

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios anteriormente arbitrados, eis que fixados, pelo Juízo de origem, no percentual máximo de 20%.

Por derradeiro, é bem de ver que os honorários advocatícios são devidos pelo embargante-apelante, diante do princípio da sucumbência e nos termos do artigo 85, *caput*, do Código de Processo Civil.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **AFASTO A PRELIMINAR** e, no mérito,
NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação.

ISSA AHMED
RELATOR

[1] REsp 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005; REsp 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp 265.534/DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. 01.12.2003.