



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003077-85.2024.8.26.0510, 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 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.637

Apelação nº 1003077-85.2024.8.26.0510

Comarca: Rio Claro

Apelante: Banco do Brasil S.A.

Apelado: Condomínio Japão

Juiz(a): Cyntia Andraus Carretta

APELAÇÃO - Ação monitória - Despesas condominiais - Legitimidade passiva do Banco do Brasil verificada - Unidade pertencente ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) - Instituição financeira que detém o domínio do imóvel, na qualidade de gestor do fundo de arrendamento residencial (FAR) - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais da vendedora, que consta como titular da unidade condominial - Instrumento de compra e venda não levado a registro - Ausência de comprovação de que a vendedora do imóvel tenha informado ao condomínio acerca da alienação - Entendimento consolidado pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo (REsp n.º 1.345.331/RS) - Taxa de juros moratórios aplicada pelo condomínio em conformidade com a previsão expressa da convenção condominial, em consonância com o artigo 1.336, § 1º, do Código Civil - Não há comprovação de capitalização ou anatocismo - Precedentes desta E. Corte - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 177/178 que julgou procedente a ação monitória para “condenar o acionado ao pagamento do débito de R\$ 3.118,06, referente às cotas condominiais vencidas, conforme planilha de fls. 42, monetariamente corrigido pela Tabela Prática do TJSP, desde a data do ajuizamento da ação e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, assim como das cotas condominiais que se venceram no curso do processo e enquanto durar a obrigação,

acrescidas dos encargos postos na Convenção.”. Em razão da sucumbência, o banco réu foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor do débito.

Em suas razões recursais, o réu argui sua ilegitimidade passiva. Diz que não detém a posse direta da unidade condominial objeto da cobrança. Argumenta que atua exclusivamente como agente financeiro do Programa Minha Casa Minha Vida, na qualidade de operador da operação formalizada entre a mutuária Alais Gomes Marques e o Fundo de Arrendamento Residencial, razão pela qual a responsabilidade pelas despesas condominiais recairia exclusivamente sobre a beneficiária do programa, na condição de possuidora do bem.

Afirma que a titularidade fiduciária do imóvel, eventualmente atribuída ao Banco do Brasil em decorrência da garantia, não implica responsabilidade pelo pagamento de encargos condominiais, enquanto não houver consolidação da propriedade plena e imissão na posse. Argumenta que se trata de obrigação *propter rem*, cuja exigibilidade recai sobre aquele que detém a posse e fruição do bem. Assevera que a documentação trazida aos autos pela parte autora é insuficiente para embasar a pretensão inicial, pois se limita a apresentar boletos e atas condominiais unilaterais, sem que tenha sido juntado o contrato que demonstre de forma inequívoca a existência da obrigação imputada.

Assinala que, mesmo na hipótese de se entender que a responsabilidade poderia recair sobre o Banco do Brasil, não haveria respaldo legal para a incidência das taxas de juros impostas, sob a alegação de que estas superam os limites constitucionalmente estabelecidos. Argumenta que o patamar das taxas aplicadas se revela abusivo, contrariando o disposto no artigo 192, §3º, da Constituição Federal, cuja eficácia é plena e imediata. Menciona que a capitalização de juros configura anatocismo. Invoca a Súmula 121 do C. Supremo Tribunal Federal, segundo a qual é vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada, e ressalta que tal prática se traduz em ofensa à legalidade e ao equilíbrio contratual. Diz que as cláusulas que autorizam a cobrança de encargos superiores aos limites legais devem ser reputadas nulas de pleno direito.

Requer o provimento do recurso, para que a r. sentença seja reformada (fls. 194/209).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 223/237).

É o relatório.

Infere-se dos autos que o condomínio apelado ajuizou ação monitória contra a instituição financeira apelante, em razão da inadimplência referente às contribuições condominiais relativas ao apartamento 103, bloco 13, localizado no Condomínio Japão, situado em Rio Claro. Diz o condomínio que o imóvel em

questão integra o Programa de Arrendamento Residencial e que, embora formalmente pertença ao FAR, é o Banco do Brasil quem figura como seu agente gestor e representante legal, conforme certidão de matrícula. Aduz que, em virtude da natureza *propter rem* da obrigação condominial e da ausência de qualquer registro de transferência de propriedade, subsiste a legitimidade do banco e do fundo para figurarem no polo passivo da presente demanda. Requer o pagamento de R\$ 3.118,06, acrescida dos encargos moratórios, custas processuais, honorários advocatícios convencionados no percentual de 20%, e condenação ao pagamento das contribuições condominiais vincendas, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil.

De início, cumpre consignar que não prospera a arguição de ilegitimidade passiva do apelante.

Isso porque consta da matrícula imobiliária que a propriedade do imóvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pelo Banco do Brasil, na qualidade de agente executor do “Programa Minha Casa Minha Vida” (fls. 40/41) de modo que, por não possuir tal Fundo personalidade jurídica, deve ser representado em Juízo por seu gestor, portanto, configurada está a legitimidade do réu apelante para figurar no polo passivo da demanda.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos, envolvendo o referido Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e o Banco do Brasil:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.
AÇÃO MONITÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL NA QUALIDADE DE GESTOR DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. JUROS MORATÓRIOS EM CONFORMIDADE COM A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença pela qual julgada procedente ação monitória para cobrança de taxas condominiais de unidade pertencente ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo seu gestor Banco do Brasil. O réu alega ilegitimidade passiva e abusividade dos juros estipulados. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) se a petição inicial é inepta por ausência de documentos essenciais; (ii) há ilegitimidade passiva do réu; (iii) os juros são abusivos. III. Razões de Decidir 3. O Banco do Brasil, na condição de agente executor do FAR, possui legitimidade para figurar no polo passivo. Precedentes. 4. A petição inicial foi devidamente instruída com todos os documentos essenciais para propositura da ação, sendo infundada a alegação de insuficiência documental. 5. Os juros de mora cobrados encontram amparo na convenção do condomínio, não sendo abusivos. 7. Com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, aplicam-se as novas regras sobre juros e correção monetária, sem prejuízo das disposições convencionais já pactuadas. IV. Dispositivo e Tese 8. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. O Banco do Brasil, na qualidade de gestor do FAR, possui legitimidade passiva em cobrança de débitos condominiais. 2. A cobrança de taxas condominiais deve observar os encargos previstos na convenção do condomínio". Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.336, I, e § 1º; . Lei nº 14.905/2024. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível nº 1001191-51.2024.8.26.0510, Relatora Desembargadora Rosangela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado; j. 21/01/2025. (TJSP; Apelação Cível 1003102-98.2024.8.26.0510; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025).*

Apelação - Ação monitória - Cobrança de despesas condominiais - Demanda ajuizada em face do banco representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) - Legitimidade passiva - Previsão legal nesse sentido - Ausência de

inépcia da inicial - Documentos juntados aos autos de forma suficiente para embasar a pretensão - Cobrança de acordo com as normas legais - Inexistência de pedido e de arbitramento de indenização por danos morais - Ausência de interesse recursal nesse sentido - Não conhecimento de parte do recurso - Honorários fixados de forma não exorbitante - Recurso não conhecido em parte e, na parte em que conhecido, desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001178-52.2024.8.26.0510; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025).

- Condomínio edilício - Ação monitoria - Configurada a legitimidade para o processo do banco réu, gestor e representante do Fundo de Arrendamento Residencial, que é proprietário da unidade devedora das despesas condominiais, na forma das regras previstas na Lei nº 10.188/2001 - Precedentes deste Tribunal - Ausência das hipóteses previstas na Lei nº 9.514/1997 e de ilegalidade nos juros aplicados no cálculo do débito - Sentença mantida - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003060-49.2024.8.26.0510; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

Apelação. Ação monitoria. 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. (TJSP; Apelação Cível 1001962-29.2024.8.26.0510; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).

No mais, a responsabilidade pela solução das despesas do condomínio é do condômino, conforme art. 1.336 do CC, *in verbis*:

*“Art. 1.336. São deveres do condômino:
I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”*

Entende-se, pois, como condômino, o titular do domínio de coisa comum.

É certo que, no julgamento do REsp n.º 1.345.331/RS, que representou controvérsia repetitiva, o C. STJ firmou entendimento no sentido de que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas sim a relação jurídica material com o imóvel representada pela imissão do adquirente na sua posse, somada à ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, nos seguintes termos:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e

venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.” (REsp n.º 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2.ª Seção, DJe 20.4.2015).

Assim, para que o promissário-comprador, sem registro na matrícula do imóvel seja responsabilizado pelas despesas condominiais, de modo a excluir a obrigação do promitente-vendedor, é preciso que fiquem comprovadas sua imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

No caso em tela, em que pese a alegação do banco de que vendeu o apartamento para Alais Gomes Marques, não houve qualquer averbação na matrícula imobiliária, além de não haver prova de que o condomínio tenha sido comunicado da aludida alienação, fato que leva à responsabilidade do apelante pelas despesas condominiais pendentes de pagamento, ressalvado, contudo, o direito de regresso contra a suposta adquirente e possuidora do imóvel.

Neste sentido:

Agravo de Instrumento. Execução de Despesas condominiais. Exceção de pré-executividade. Decisão de

rejeição. Necessidade de manutenção. Matérias que configuram inovação recursal e extrapolam os limites da exceção de pré-executividade que não comportam conhecimento. Legitimidade passiva da agravante evidenciada. 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. Dívida de natureza propter rem. Pretensão que deve ser analisada à luz da decisão proferida nos autos do Recurso Repetitivo nº 1.345.331 do STJ. Provas que não demonstram a ciência do condomínio sobre a transferência da posse do bem. Cobrança em face da agravante que é legítima. Ausência de regularização do imóvel, pelo adquirente, que não pode ser utilizada pela agravante para afastar sua responsabilidade pelo débito condominial. Juros e correção monetária bem aplicados ao débito. Decisão mantida. Recurso não provido, na parte conhecida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2332187-17.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de Título extrajudicial - Despesas Condominiais - Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade - Irresignação do executado - Não acolhimento - Legitimidade passiva do agravante, que figurou como administrador e gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, bem caracterizada - Comprovado registro do bem imóvel em nome do Banco agravante - Inexistência de prova acerca de eventual comunicação enviada ao exequente, informando sobre a formalização de compromisso de compra e venda do imóvel - Responsabilidade do proprietário bem caracterizada, conforme entendimento sedimentado pelo C. STJ - Matérias não analisadas pela r. decisão agravada que não comportam conhecimento, sob pena de supressão de um grau de jurisdição - Decisão mantida - Recurso parcialmente conhecido e desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2050086-67.2025.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025).

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. (TJSP; Apelação Cível 1001191-51.2024.8.26.0510; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025).

No mais, convém salientar que os juros aplicados pelo condomínio encontram fundamento na disposição expressa do artigo 49 da convenção condominial (fl. 35) norma que, por sua vez, está em absoluta consonância com o disposto no artigo 1.336, § 1º, do Código Civil.

Outrossim, verifica-se que o banco, embora tenha mencionado genericamente a ocorrência de juros capitalizados, em suposto anatocismo, deixou de cumprir com seu ônus processual de demonstrar a existência efetiva dessa capitalização na planilha apresentada pelo condomínio demandante. Não houve impugnação específica e fundamentada, que pudesse indicar, com clareza e precisão, eventuais erros ou irregularidades quanto ao cálculo

dos encargos moratórios aplicados.

Nesse sentido:

*APELAÇÃO. Ação monitoria. Despesas condominiais. Insurgência do Banco réu contra sentença que rejeitou seus embargos monitorios. 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 monitoria. **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 monitorios. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001197-58.2024.8.26.0510; Relator (a): 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) (Grifo nosso).*

Por todo o exposto, a r. sentença não merece reparo.

Por fim, devido à fixação dos honorários no percentual legal máximo, 20% sobre o valor do débito, deixo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aplicar a majoração em grau recursal decorrente da sucumbência, o que faço com fundamento no disposto na parte final do §11 do artigo 85 do CPC.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora