



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003066-56.2024.8.26.0510, 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 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1003066-56.2024.8.26.0510

Voto n. 34.986

Comarca: Rio Claro (1ª Vara Cível)

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Japão

MM. Juiz: *Alexandre Dalberto Barbosa*

Civil e processual. Despesas condominiais. Ação monitória julgada procedente. Pretensão à reforma da sentença manifestada pelo réu.

O Banco do Brasil, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que figura como proprietário da unidade condominial no Registro de Imóveis, pode figurar no polo passivo da ação de execução das despesas condominiais. Caráter propter rem da obrigação. Os documentos que instruíram a petição inicial (convenção de condomínio, ata de assembleia e boletos de cobrança) autorizam a cobrança pela via monitória. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de apelação interposta pelo Banco do Brasil S/A contra a sentença de fls. 157/159, que julgou procedente a ação monitória ajuizada pelo Condomínio Japão, declarando “*CONSTITUÍDO de pleno direito título executivo judicial, que inclui as cotas condominiais e acessórios que venceram e vencerão no curso do processo, enquanto durar a obrigação*”, impondo àquele os ônus da sucumbência, arbitrando a verba honorária, por

apreciação equitativa, em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Este recurso pugna pela reforma do *decisum*, a fim de que a reconhecer a ilegitimidade passiva *ad causam* ou a inexigibilidade do débito, questionando, ainda, os juros moratórios, como se infere das razões recursais de fls. 163/178.

Contrarrazões a fls. 188/198, requerendo a manutenção do pronunciamento judicial atacado.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, uma vez que preenche os pressupostos de admissibilidade¹, não comportando, todavia, provimento.

A preliminar de ilegitimidade passiva deve ser rejeitada, porque as condições da ação (inclusive a legitimidade *ad causam*) devem ser aferidas *in status assertionis*, isto é, à luz da causa de pedir e do pedido deduzidos na petição inicial.

A propósito, o C. Superior Tribunal de Justiça entende que “as condições da ação, entre elas a legitimidade *ad causam*, devem ser avaliadas *in status assertionis*, limitando-se ao exame do que está descrito na petição inicial, não cabendo ao Juiz, nesse momento, aprofundar-se em sua análise, sob pena de exercer um juízo de mérito” (3ª Turma – Recurso Especial n. 1.664.482/RJ – Relatora Ministra Nancy Andrichi – Acórdão de 4 de maio de 2017, publicado no

¹ Não obstante a petição recursal contenha trechos que não se referem ao caso concreto, como, por exemplo, o seguinte: “O Embargante nunca teve pretensão de deixar de cumprir sua obrigação. Contudo, a gama de nulidades que viciam o contrato, e as exigências extracontratuais da instituição bancária, tirou o equilíbrio entre as partes, sendo necessário recorrer ao Poder Judiciário” (fls. 176).

DJE de 16 de maio de 2017)².

Sobreleva, no caso concreto, para fim de aferição da legitimidade *ad causam*, que o autor expressamente imputa ao réu a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais. Se a pretensão do demandante merece ou não acolhimento é questão de mérito, que implicará ou no acolhimento ou na rejeição, no todo ou em parte, do pedido que deduziu em face do demandado.

Acresce que este E. Tribunal de Justiça tem rejeitado essa tese em casos análogos, como se colhe dos seguintes arestos, **cumprindo destacar que esses precedentes igualmente rejeitam as demais teses aventadas pelo apelante, relacionadas à inexigibilidade do débito e à existência de encargos moratórios abusivos:**

APELAÇÃO. Ação monitória. Dívida condominial. Sentença de procedência. Inconformismo da parte ré. Não acolhimento. Imóvel de propriedade do FAR, administrado pelo banco réu. Legitimidade passiva configurada. Documentos carreados aos autos que comprovam a dívida, bem como a exigibilidade dos juros, correção monetária e multa com lastro na convenção do condomínio. Parâmetros que não excedem o limite legal.

² Esta C. Corte adota essa teoria, como se pode conferir nos seguintes arestos: (a) 35ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 10038030-36.2019.8.26.0019 – Relator Melo Bueno – Acórdão de 31 de janeiro de 2024, publicado no DJE de 5 de fevereiro de 2024; (b) 32ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1005093-93.2023.8.26.0268 – Relator Luís Fernando Nishi – Acórdão de 8 de janeiro de 2024, publicado no DJE de 29 de janeiro de 2024; e (c) 9ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1008915-30.2023.8.26.0482 – Relator Edson Luiz de Queiróz – Acórdão de 8 de março de 2024, publicado no DJE de 13 de março de 2024.

Sentença mantida. Recurso não provido. (27ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001209-72.2024.8.26.0510 – Relator Rogério Murillo Pereira Cimino – Acórdão de 16 de dezembro de 2024, publicado no DJE de 21 de janeiro de 2025, sem grifo no original)³.

CONDOMÍNIO. TAXA. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. Aplicação da teoria da asserção. Hipótese em que a unidade geradora da taxa condominial pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil. A obrigação propter rem, portanto, não se volta, aqui, contra o credor fiduciante, mas à instituição gestora do fundo proprietário do imóvel. Precedentes desta Corte e do STJ. Preliminar repelida. Documentos bastantes a autorizar o manejo da monitória, apresentados a Convenção condominial, a ata de assembleia, a prova da propriedade e os boletos não pagos. Requisitos do art. 700, CPC preenchidos. Inexistência de cobrança de juros remuneratórios, a não se falar em capitalização. Cobrança de juros moratórios legais simples, os quais devem, a partir da Lei nº 14.905/24, seguir seus parâmetros⁴. Recurso desprovido. (28ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001948-45.2024.8.26.0510 – Relator Ferreira da Cruz – Acórdão de 25 de fevereiro de 2025, publicado no DJE de 10 de março de 2025, sem grifos no original).

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. (33ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001962-29.2024.8.26.0510 – Relatora Ana Lúcia Romanhole Martucci – Acórdão de 29 de novembro de 2024, publicado no DJE de 13 de dezembro de 2024, sem grifo no original).

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO MONITÓRIA. IMÓVEL

³ Esse paradigma aduz “que o banco é legítimo para figurar no polo passivo da ação, porquanto administrador do FAR, mas que o patrimônio responsável pelo adimplemento do débito é do último, e não da instituição financeira” (sem grifo no original).

⁴ Essa observação também cabe no caso concreto: devem ser aplicados os critérios da Lei n. 14.905/2024, a partir de sua vigência, ou seja, 1º de setembro de 2024, devendo a correção monetária, antes disso, observar a tabela prática deste E. Tribunal de Justiça, enquanto os juros de mora (simples) devem ser aplicados no patamar de 1% (um por cento) ao mês.

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. (34ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001198-43.2024.8.26.0510 – Relatora Cristina Zucchi – Acórdão de 28 de fevereiro de 2025, publicado no DJE de 12 de março de 2025, sem grifo no original).

Por força do § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários devidos pelo apelante aos advogados do apelado são majorados para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, mantendo inalterado o pronunciamento judicial vergastado, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO
Relator
(assinatura eletrônica)