



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000366258

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2094730-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Rio Claro, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMINIO JAPAO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.081

Agravo de Instrumento nº 2094730-95.2025.8.26.0000

Comarca de rio Claro – 3ª Vara Cível

Agravante: Banco do Brasil S/A

Agravado: Condomínio Japão

DESPESAS CONDOMINIAIS – Ação monitória - Agravo de Instrumento - Insurgência contra decisão saneadora que rejeitou arguição de ilegitimidade passiva - Pressuposto de admissibilidade – Cabimento – Ausência - Recurso interposto contra decisão que não versa sobre as matérias relacionadas no rol taxativo do art. 1.015 do CPC - Ausência de prejuízo evidenciada, o que eventualmente autorizaria apreciação imediata do tema discutido - Recurso não conhecido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão copiada a fls. 17, que rejeitou alegação de ilegitimidade passiva formulada em embargos à ação monitória.

O embargante recorre para a reforma da decisão e, para tanto, alega: (a) a instituição financeira ré é parte ilegítima para figurar no polo passivo, tendo em vista que não integra a relação jurídica que envolve o imóvel, não é proprietária e não tem a posse do bem que gerou a obrigação requerida pelo *agravado*; (b) a obrigação aqui discutida foi pactuada entre o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial e a beneficiária do programa de Minha Casa Minha Vida, atuando o Banco apenas como intermediário, operador financeiro do contrato; (c) a legitimidade de parte e o interesse de agir são condições da ação, e por isto, na ausência de qualquer um destes requisitos o processo deve ser extinto sem julgamento de mérito.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Requer o efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a decisão agravada nos termos da fundamentação.

Recurso tempestivo e preparado.

Este o relatório.

Não se procedeu à intimação do agravado para a apresentação de contraminuta, ante a desnecessidade da medida.

Insurge-se o agravante contra decisão que está assim fundamentada:

“Vistos.

Em seus embargos monitórios argui o Banco preliminar de ilegitimidade passiva, vez que não tem a posse do bem devedor das taxas condominiais, sendo apenas operador financeiro do contrato.

O documento de fls. 40/41, acostado à inicial da ação monitória, do 2º Cartório de Registro e Imóveis desta Comarca, comprova que o proprietário do imóvel é o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo Banco do Brasil S/A.

As taxas de condomínio constituem obrigação propter rem, sendo seu pagamento sob responsabilidade do proprietário do bem. E na qualidade de gestor do FAR é parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda.

Afasta-se, assim, a preliminar de ilegitimidade de parte do Banco embargante.

Instadas as partes a se manifestarem sobre as provas

pretendidas, ambas requereram o julgamento no estado.

Dou, pois, o feito por saneado e encerrada a instrução processual.

Com a publicação desta e decorrido o prazo para interposição de eventual recurso, tornem conclusos para sentença.

Intime-se.” (fls. 17)

Todavia, não há como se conhecer do agravo de instrumento, por ausência de pressuposto de admissibilidade, qual seja o cabimento, “ex vi” do artigo 932, III, do Código de Processo Civil, uma vez que interposto contra decisão que, definitivamente, não versa sobre nenhuma das matérias relacionadas no rol taxativo do artigo 1.015 do Código de Processo Civil.

Não se desconhece que em decisão proferida no julgamento do REsp nº 1696396/MT, sob o rito dos recursos repetitivos, o STJ firmou a tese de que o art. 1015 do CPC é de taxatividade mitigada, admitindo-se a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação, mas, ainda assim, não se vislumbra que esta seja a hipótese dos autos, não tendo sido evidenciado prejuízo evidente, notadamente porque o processo está prestes a ser decidido por sentença na origem.

A temática aqui trazida, então, deverá, se o caso, ser suscitada na forma do art. 1.009, § 1º, do CPC, anotando-se que a questão aqui não é capaz de causar dano de difícil reparação à agravante, não havendo preclusão consumativa em tal hipótese.

Nesse sentido, os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“Ação de obrigação de fazer com pedido indenizatório

— *Decisão saneadora que rejeita preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela agravante — Impossibilidade de se discutir a matéria em sede de agravo de instrumento — Hipótese não prevista no rol do art. 1.015, do Código de Processo Civil — Não conhecimento do recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento 2043332-12.2025.8.26.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)*

“Agravo de instrumento. Ação de indenização por danos materiais e morais. Decisão saneadora que desacolheu a prescrição, bem como a ilegitimidade passiva alegadas, aplicou o Código de Defesa do Consumidor ao caso e não acolheu a impugnação ao valor da causa. Inconformismo do corréu. 1. Alteração do valor da causa e não acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva arguida. Não conhecimento. Hipóteses que não se encontram no rol taxativo do artigo 1.015, do Código de Processo Civil...” (Agravo de instrumento nº 2012665-19.2020.8.26.000, Rel. Piva Rodrigues, J. 15.5.2020)

“REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA — Novo Código de Processo Civil que restringiu as hipóteses de cabimento do agravo de instrumento, elencando no art. 1.015 as decisões que comportam impugnação por meio desta via — Acórdão proferido em Recurso Repetitivo (tema 988) que fixou a tese de que “O rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação” — Decisão saneadora do processo, que rejeita a preliminar de ilegitimidade passiva, que não é passível de questionamento por meio de agravo de instrumento — Questão a ser arguida por meio de preliminar de eventual recurso de apelação ou em contrarrazões, nos termos do art. 1.009, § 1º, do CPC — RECURSO NÃO CONHECIDO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

NESTA PARTE... (Agravado de instrumento nº 2264522-57.219.8.26.0000, Rel. Angela Lopes, J. 7.5.2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANDATO – AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Interposição contra decisão saneadora que fixou os pontos controvertidos e rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelo agravante – Questão que, além de não constar do rol do art. 1.015 do CPC/2015, não demanda urgência na sua apreciação – Pedido não conhecido... (Agravado de instrumento nº 2138102-07.2019.8.26.0000, Rel. Luis Fernando Nishi, J. 12.8.2019)

Por tais razões, não se conhece do agravo de instrumento.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)