



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000403500

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003081-25.2024.8.26.0510, 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 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003081-25.2024.8.26.0510

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Condomínio Japão

Comarca: Rio Claro

Juiz(a) de primeiro grau: CLAUDIO LUIS PAVAO

Voto nº 6149

APELAÇÃO - Monitória - Despesas condominiais - Embargos monitórios rejeitados - Pretensão de reforma - Não acolhimento - O embargante, banco representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) proprietário do imóvel perante o registro, não fez prova alguma da suposta venda com pacto de alienação fiduciária a terceiro, que teria a posse da unidade - Inexistência, ademais, de abusividade nos encargos decorrentes da mora - Precedente - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 294/295, cujo relatório adoto, que rejeitou embargos monitórios e julgou procedente o pedido inicial. .

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que 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”, e de que na “certidão de matrícula não está averbado o contrato de mútuo informado a fls. 210”. Compreendeu, ademais, que “os juros, multa e atualização diária estão previstos na cláusula 49 da Convenção (fls.35), não são abusivos e respeitam o limite legal”.

Inconformado, o banco apela a fls. 299/313, alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito, defendeu que não há elementos aptos ao ajuizamento da monitória. Impugnou os juros. Pediu o provimento do recurso para "julgar improcedente o pedido da parte Apelada, afastando a condenação em obrigação de fazer, danos materiais e honorários", ou subsidiariamente, "para reduzir ao patamar próprio dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade o valor arbitrado aos danos morais e honorários advocatícios como medida de JUSTIÇA!" (fl. 312).

Contrarrazões a fls. 321/328.

Recurso tempestivo, preparado e regularmente processado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Observe, preliminarmente, que, no sistema jurídico brasileiro, a ação monitória exige, como pressuposto indispensável, a exibição de prova escrita pré-constituída incontestável do crédito, dotada de idoneidade que, apesar de não autorizar a execução forçada, demonstre não apenas a relação negocial mantida entre credor e devedor, mas também a prestação reclamada pelo primeiro e sua exigibilidade.

No que tange à noção de prova escrita sem eficácia de título executivo, preceitua Cândido Rangel Dinamarco em obra que se aplica ao atual Código de Processo Civil: "Tratar-se-á necessariamente de documento que, sem trazer em si todo o grau de probabilidade que autorizaria a execução forçada (os títulos executivos extrajudiciais expressam esse grau elevadíssimo de probabilidade), nem a 'certeza' necessária para a sentença de procedência de uma demanda em

processo ordinário de conhecimento, alguma probabilidade forneça ao espírito do juiz. Como a técnica monitória constitui um patamar intermediário entre a executiva e a cognitiva, também para valer-se dela o sujeito deve fornecer ao juiz uma situação na qual, embora não haja toda aquela probabilidade que autoriza executar, alguma probabilidade haja e seja demonstrada *prima facie*” (in “A Reforma do Código de Processo Civil”, Malheiros Editores, São Paulo, 1ª edição, p. 235).

Depende a ação monitória, assim, de documento apto indicar a probabilidade da existência do direito alegado.

No caso, a convenção de fls. 7/37, a ata de assembleia de fl. 38 e a certidão de matrícula de fls. 40/41 são documentos suficientes para embasar essa espécie de procedimento.

O débito, a despeito da arguição de ilegitimidade, não se nega, nem em sua extensão, à falta de apontamento de que outro seria o valor correto. Tampouco se pode falar em juros exorbitantes. Pela convenção, os juros são de 1% ao mês, além de multa de 2% e correção monetária (art. 49, fls. 35).

Abusividade nenhuma há na planilha de 42, à luz do art. 49 da convenção condominial (fl. 35), como bem observou o culto Magistrado de primeiro grau.

E, pelo teor do art. 1.336 do CC, a obrigação de pagar é mesmo do embargante, representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) proprietário do imóvel perante o registro (fls. 40/41) e que não fez prova alguma da suposta venda com pacto de alienação fiduciária a terceiro, que teria a posse do unidade. Nesse sentido:

DESPESAS CONDOMINIAS – Acolhimento de ação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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. (TJSP; Apelação Cível 1002030-76.2024.8.26.0510; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2024; Data de Registro: 12/11/2024)

Mantém-se, portanto, a rejeição dos embargos monitórios.

É o quanto basta.

Forte nessas razões, **meu voto nega provimento ao apelo, nos termos acima expostos.**

Sem majoração de honorários, já fixados em seu patamar máximo.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator