



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436213

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017492-86.2023.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LARANJEIRAS, é apelado RICHARD FERNANDES DAMACENA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente a pretensão inicial, condenando a autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios. A parte autora alega que o réu pagou a terceiro, a incorporadora, que não repassou o valor à associação, e pede a inversão do julgado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o pagamento realizado pelo réu à incorporadora, em vez de à associação, foi feito de boa-fé e se a sentença de improcedência deve ser mantida.

III. Razões de Decidir

3. A sentença foi confirmada com base nos documentos que demonstram que a incorporadora descontou valores relativos às taxas condominiais do valor devolvido ao réu, indicando a boa-fé do réu ao autorizar os descontos.

4. O pedido subsidiário de substituição da parte ré pela loteadora foi considerado descabido, pois a alteração do polo passivo não é viável após o julgamento de improcedência.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A boa-fé do réu ao efetuar o pagamento à incorporadora justifica a manutenção da sentença de improcedência. 2. A alteração do polo passivo não é permitida após o julgamento de mérito desfavorável.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; art. 85, § 8º e § 11.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 261/264, que julgou improcedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS, com fundamento no art. 487, I, CPC.

Condeno a autora a arcar com as custas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono do réu, que fixo em R\$ 1.000,00, nos termos do art. 85, § 8º do CPC.”

Inconformada, a parte autora argumenta que o apelado sabia o valor

do débito e para quem tinha que pagar e, por liberalidade, sem justificativa, pagou a terceiro. Alega que o terceiro, tal seja a incorporadora, não repassou nenhum valor à associação. Pede a inversão do julgado, para que se decrete a procedência da ação, com a condenação da parte ré ao pagamento do débito descrito na petição inicial.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Existe nos autos documento que demonstra que a incorporadora responsável pela realização do loteamento descontou valores relativos às taxas condominiais do valor devolvido ao réu em função da rescisão do compromisso de compra e venda.

Esse documento autoriza concluir que o réu imaginava estar quitando os valores referentes a débitos condominiais em atraso a quem de direito.

Dessa forma, é de se concluir pela existência de boa-fé do réu ao autorizar os descontos nos valores já pagos à incorporadora, como forma de quitação das taxas de condomínio que lhe eram cobradas

Por isso, a improcedência da ação deve ser mantida.

DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO PARA SUBSTITUIÇÃO DA PARTE RÉ PELA LOTEADORA. DESCABIMENTO.

Não é viável a alteração do polo passivo após o julgamento de improcedência, que não se confunde com eventual extinção do processo por carência de ação decorrente de ilegitimidade passiva.

Caso a associação autora reconhecesse ser credora do terceiro a quem foi efetuado o pagamento pela parte ré, deveria ter efetuado a correção do polo passivo antes do julgamento de mérito desfavorável a sua pretensão.

Seria, em tal situação, mero acerto do polo passivo, pelo reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam.

Todavia, julgado o mérito, deve a parte propor nova ação contra quem entenda ser a devedora, se assim entender pertinente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os *honorários advocatícios de sucumbência* devidos pela parte recorrente para *20% do valor atualizado da causa*.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator