



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298952

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2320593-06.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VMX ADMINISTRAÇÃO PROFISSIONAL DE IMOVEIS LTDA, é agravado ANDERSON WILLIAN FOGAÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2320593-06.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Vmx Administração Profissional de Imóveis Ltda

Agravado: Anderson Willian Fogaça

Interessado: Pedro Emilio Teixeira Maio

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Carlos Alexandre Bottcher

VOTO Nº 11238/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Ação de Obrigação de Fazer. Inconformismo contra decisão que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva. A questão em discussão consiste em determinar se a agravante possui legitimidade passiva na ação, considerando sua atuação após o início da locação e a alegada ausência de responsabilidade solidária. Agravante é administradora do imóvel. Inércia da agravante na resolução de conflitos causados pelos ocupantes do imóvel. Demonstração de legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Inteligência do artigo 1277 do Código Civil. Aplicação do referido dispositivo legal. O proprietário ou possuidor deve cessar interferências prejudiciais à segurança, sossego e saúde dos habitantes, o que não foi cumprido pela agravante. A responsabilidade solidária comprovada. Utilização inadequada do imóvel. Descumprimento de obrigações legais. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento, interposto por **VMX ADMINISTRAÇÃO PROFISSIONAL DE IMÓVEIS LTDA**, que contende com **ANDERSON WILLIAN FOGAÇA**, tirado contra a r. decisão de fls. 236/239, copiada nos autos da Ação de obrigação de fazer, que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da corré, a agravante.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/9), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, a inexistência de responsabilidade solidária, uma vez que não é parte do contrato de locação. Além disso, menciona que não houve comunicação com a Agravada sobre qualquer irregularidade, e não há provas nos autos que sustentem tal alegação. Enfatiza que passou a atuar somente após o início da locação, não podendo ser responsabilizada por

atos dos inquilinos. Portanto, conclui que a ilegitimidade passiva deve ser reconhecida, já que não figura no contrato de locação.

Recurso processado no efeito devolutivo.

Recurso contraminutado e sem oposição ao julgamento virtual.]

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Sustenta a parte agravante em suas razões recursais que a decisão agravada há de ser reformada, pois inexistente a responsabilidade solidária, uma vez que não é parte do contrato de locação. Aduz que não houve comunicação com a Agravada sobre qualquer irregularidade e que não há provas nos autos que sustentem tal alegação. Enfatiza que passou a atuar somente após o início da locação, não podendo ser responsabilizada por atos dos inquilinos. Assim, há de se reconhecer a ilegitimidade passiva, pois não figura no contrato de locação.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que agiu com o costumeiro acerto o i. Juízo a quo ao rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva.

Neste aspecto, restou comprovado nos autos originários que o autor alegou inércia da corre na resolução dos conflitos causados pelos ocupante do imóvel de propriedade do corréu Pedro Emiliano Teixeira Maio, fato que por si só, demonstra a legitimidade para que a parte agravante figure no polo passivo da demanda.

Neste aspecto, o artigo 1277 do Código Civil disciplina a matéria, pois estabelece que o proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Referido diploma legal se aplica ao caso vertente, pois o recorrido, Anderson restou prejudicado em decorrência de utilização inadequada do imóvel pelos réus Mariana e outro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A responsabilidade solidária dos réus resta patente, pois permitiu-se que o imóvel fosse utilizado como fábrica clandestina de costura, fato que descumpre com as obrigações legais de zelar pelo sóssego e saúde dos vizinhos.

Tecidas tais considerações, entendo que a decisão recorrida não comporta reforma, pois proferida de forma acertada, devendo ser mantida em seus exatos termos.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro

Relator