



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000298211**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012772-22.2022.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante ROQUE IMÓVEIS LTDA, é apelado OTO BIANCHINI OEHLMEYER.

**ACORDAM**, em 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 27 de março de 2025

**ANA LUIZA VILLA NOVA**

**RELATORA**

**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Voto nº 12.225.**

**Apelação nº 1012772-22.2022.8.26.0320.**

**Comarca: Limeira - 5ª Vara Cível.**

**Apelante: Roque Imóveis Limitada.**

**Apelado: Oto Biachini Oehlmeyer.**

**Juiz (a): Flávio Dassi Vianna.**

APELAÇÃO CÍVEL – Locação de imóveis – Ação de cobrança (regressiva) – Contrato de intermediação e administração de locação de imóvel e sub-rogação de direitos (“aluguel garantido”) – Sentença de parcial procedência – Imobiliária autora que celebrou com locadores (terceiros que não integram a lide) contrato garantindo o adimplemento dos locativos independente de pagamento pelo locatário – Sub-rogada nos direitos dos contratantes (artigo 346, inciso III, do Código Civil) busca ressarcimento dos valores – Aluguel proporcional referente ao período compreendido entre 25.08.2021 e 21.09.2021, no valor de R\$ 765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais) devido, como também o valor referente ao período em que permaneceu o réu na posse da propriedade para efetuar reparos (entre 18.11.21 e 28.12.21) – Valor referente à supostas avarias no local não devido, uma vez que não comprovado qualquer desembolso correlato ou efetivo prejuízo neste sentido (vistoria unilateral que não justifica a cobrança pretendida) – Ação julgada procedente em parte – Sentença mantida – Recurso da autora não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 198/202, que na ação regressiva de cobrança movida por **Roque Imóveis Limitada** contra **Oto Biachini Oehlmeyer** (demanda fundada em intermediação de locação de imóveis) assim decidiu: *“JULGO EXTINTA a ação, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, em relação ao pedido de cobrança dos valores relacionados às despesas de seguro residencial e aos reparos no imóvel após a revistoria, pela não comprovação do efetivo desembolso desses valores pela autora, a legitimar a sua atuação como sub-rogatária. No mais, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial formulado por ROQUE IMÓVEIS LTDA contra OTO BIANCHINI*

*OEHLMEYER, para condenar o réu ao pagamento do aluguel proporcional do período de 25/08/2021 a 21/09/2021, além do aluguel pelo período que ficou com as chaves para reparo do imóvel, de 18/11/2021 a 28/12/2022, nos termos da cláusula “16.2” do contrato de locação (fls. 41), este último com correção anual pelo IGPM, com correção monetária de acordo com os índices divulgados na tabela prática para atualização de débitos judiciais, elaborada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos contados desde a data dos seus respectivos vencimentos”. Em virtude da sucumbência recíproca, condenou a autora e o réu no pagamento das custas e despesas que deram causa, sendo imposto a ambos honorários de sucumbência arbitrados por equidade em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).*

Opostos embargos de declaração pela demandante (fls. 210/211) foram eles rejeitados, em decisão que também concedeu ao réu os benefícios da justiça gratuita (fls. 219/220).

Em suas razões recursais busca a autora a reforma do Julgado. Diz atuar como administradora de imóveis e firmado “contrato particular de intermediação e administração de locação de imóvel e sub-rogação de direitos” (documento copiado a fls. 30/378) com *Célio dos Santos Júnior* e *Cristiane Maria Contin Santos* (locadores) garantindo assim obrigações provenientes do contrato locatício celebrado com o réu (ora apelado) referente ao imóvel localizado na Rua Antônio Soares de Campos, 87, no Jardim Ipanema, Município de Limeira/SP.

Prossegue mencionando que após o término da

relação locatícia constatou em vistoria final a necessidade de reparos. Retornou as chaves ao locatário/apelado, sendo o imóvel mais uma vez restituído de forma irregular. Diante deste quadro, na qualidade de sub-rogada, busca o recebimento dos valores em aberto, referente a alugueres não pagos e indenização por reparos (menor valor de três orçamentos que apresentou - R\$ 3.305,00). Contudo, a ação foi julgada procedente apenas em parte, com o que não concorda.

Diz que o réu concordou com a necessidade de efetuar reparos no imóvel locado, conforme declaração copiada a fls. 229/230 e que ainda assim não os realizou a contento, razão pela qual são devidos os valores correspondentes, sem a necessidade de comprovar tal pagamento aos locadores, para que seja realizada a cobrança do réu/locatário. Pede nova análise do conjunto probatório, com o provimento do seu apelo e integral procedência da demanda (fls. 223/234).

Recurso tempestivo, bem preparado (fls. 235/236) regularmente processado e sem resposta (certidão de fl. 241).

Oposição ao julgamento virtual pela autora apelante (fl.244).

### **É o relatório.**

O recurso comporta juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

A r. sentença, contudo, não comporta qualquer reparo.

Trata-se de questão de baixa complexidade. Incontroverso dos autos ter a autora *Roque Imóveis Limitada* (ora apelante) travado com *Célio dos Santos Júnior* e *Cristiane Maria Contin Santos* (que não integram a lide) contrato de “intermediação e administração de locação de imóvel e sub-rogação de direito”, no instrumento contratual copiado a fls. 30/37.

Do referido termo, observa-se ter assumido a contratada (autora) obrigação de passar aos contratantes (locadores) por meio de depósito em conta corrente, determinados valores decorrentes do pacto locatício, independente de terem sido pagos pelo locatário (réu, ora apelado) sub-rogando assim nos direitos consequentes. Neste sentido, as cláusulas 3.3 e 3.5, copiadas a fls. 30/31. Desta forma, garantiu a autora aos locadores o recebimento dos alugueres provenientes da relação locatícia então administrada.

Logo, de fato cabível a presente demanda regressiva, pois a relação negocial caracteriza sub-rogação de pleno direito, nos moldes estabelecidos no artigo 346, inciso III, do Código Civil (“a sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor do terceiro interessado, que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado, por todo ou em parte”).

Observe, outrossim, que conforme positiva o artigo 350 do Código mencionado, “na sub-rogação legal o sub-rogado não

*poderá exercer os direitos e as ações do credor, senão até à soma que tiver desembolsado para desobrigar o devedor”. Ou seja, devidos apenas os valores que comprovar ter efetivamente desembolsado, conforme bem indicado pelo eminente Magistrado “a quo” (qualquer outro valor além do aluguel que deve ser comprovado – clausula 3.5 – fl. 31).*

Neste sentido, julgado recente deste E.  
Tribunal de Justiça:

*“APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Ação de cobrança de valores gastos com a reforma do imóvel após a desocupação pelos locatários c./c. cobrança de aluguel remanescente e contas de consumo. Sentença de parcial procedência da ação. Insurgência da autora administradora do imóvel pleiteando débitos de aluguel, gás, energia elétrica e de reparos no imóvel. Contrarrazões sustentando ilegitimidade ativa. Exame: Ilegitimidade ativa afastada. **Contrato de administração com "aluguel garantido"**. Legitimidade ativa da administradora imobiliária que decorre da sub-rogação prevista no contrato de administração de imóvel firmado com a locadora. Inteligência do artigo 347 do Código Civil. **Ausência de vistoria de saída idônea ou produção antecipada de prova pericial para comprovar o mau uso pelos locatários.** Ônus da prova que compete ao locador, nos termos do artigo 373, I, do CPC. Simples vistoria produzida unilateralmente pelo locador, sem a observância do contraditório, não serve para amparar pretensão indenizatória por danos ao imóvel locado. Precedentes do STJ e deste Tribunal de Justiça. Devida a multa contratual de 10% sobre o valor atualizado do aluguel e da conta de energia elétrica. Previsão contratual sobre atrasos no pagamento. Sentença*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido*”. (TJSP – Apelação nº 1014441-47.2021.8.26.0320 – Rel. Des. Celina Dietrich – 27ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 25.04.2023 – gn).

Da inicial, outrossim, tem-se que busca a autora o recebimento de aluguel proporcional do período compreendido entre 25.08.21 e 21.09.21, no valor de R\$ 765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais) que se mostra devido, uma vez que não impugnando nos autos e nem comprovada a quitação.

Após primeira vistoria, foram as chaves restituídas ao locatário para realização de reparos no local, tendo ele permanecido no imóvel entre 18.11.21 e 28.12.21, sendo assim cabível também locatício referente a tal período.

Não se olvida que indica também a apelante ter constatado após a segunda entrega do imóvel a permanência de necessidade de reparos. Todavia, não comprovou tal assertiva. Também não trouxe aos autos nenhum documento que indique ter quitado valor aos locadores a tal título ou ter efetivamente realizado reformas no local (além daquelas efetuadas pelo locatário).

A apresentação de planilha ou indicação unilateral, sem documentos indicativos do débito a ser reembolsado, não se revela suficiente para a cobrança pretendida. E o simples fato de ter o réu admitido existir necessidade de consertos em um primeiro momento não desonera a apelante de comprovar de forma objetiva eventual prejuízo

suportado (pagamento realizado para os locadores) e sua extensão, para justificar pedido de reembolso.

Destarte, correta a r. sentença também neste ponto. Por fim, a contratação do seguro residencial (fls. 51/52) no valor de R\$ 15,38 (quinze reais e trinta e oito centavos) também não está comprovada com documentos, constando referida apólice como cancelada. Não cabe, assim, reembolso a título, conforme também observado na sentença.

Neste contexto, é caso de integral manutenção da r. sentença prolatada e preservação do entendimento do insigne Magistrado singular que corretamente equacionou a lide, resolvendo a questão com parcimônia e fundamentação, observados com atenção todos os elementos probatórios amealhados e as peculiaridades do caso concreto, além dos ditames legais e jurisprudenciais aplicáveis à hipótese.

Sem majoração da honorária sucumbencial (artigo 85, § 11, do CPC), pois ausente trabalho adicional realizado em segunda instância (apelado que não apresentou contrarrazões – certidão de fl. 242).

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

**ANA LUIZA VILLA NOVA**  
**Relatora**