



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312134

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007801-27.2022.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante FRANCILEIDE MARIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TIRRENO NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Jundiaí – 5ª. Vara Cível
APTE.: Francileide Maria da Silva Calderari
APDOS.: Paulo Kazuo Fugissava e outros
JUIZ: Fabio Evangelista de Moura
29ª. Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 16.977

Ementa: Locação de imóvel – Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais e Reconvenção – Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva das imobiliárias suplicadas e extinguiu a ação principal, sem resolução do mérito, em relação a elas. Outrossim, acolheu a lide secundária para condenar a reconvinada ao reembolso das despesas atinentes à baixa da caução locatícia levada a efeito junto à matrícula imobiliária do bem pertencente à locatária/caucionante – Apelo da autora/reconvinda – Ação principal - Legitimidade passiva das administradoras/imobiliárias configurada – Aplicação da Teoria da Asserção – Com efeito, restou comprovado nos autos que a ré ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é o nome empresarial atribuído à empresa MEDITERRÂNEO IMÓVEIS, conforme cartão do CNPJ carreado aos autos, sendo certo, por outro lado, que no contrato de locação consta expressamente o nome da empresa MEDITERRÂNEO e, ainda, da corrê, TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI. Logo, forçoso convir que os serviços imobiliários, in casu, foram prestados pelo conglomerado composto pelas referidas empresas. Ademais, a autora imputou a ambas as imobiliárias rés a responsabilidade pela demora na baixa da averbação da caução imobiliária levada a efeito sobre o bem a ela pertencente, como também pelos prejuízos supostamente experimentados, asseverando, em suma, a existência de danos materiais e morais indenizáveis em razão do aludido evento. A alegação de que as rés agiram como meras mandatárias do locador constitui matéria de mérito e com ele será apreciada. Capítulo da sentença anulado – Mérito – Rés que agiram como meras mandatárias do locador, tocando a administração do bem de acordo com as determinações e interesses deste último, como dá conta, inclusive, o contrato de locação.

Realmente, o contrato de locação, assim como seu aditamento, foi assinado pelo próprio locador, a quem seriam direcionados os pagamentos dos aluguéis e encargos decorrentes da contratação. Outrossim, eventual favorecido pela caução locatícia, foi o locador. Nesse aspecto, de rigor destacar que embora o locador tenha sido inserido inicialmente no polo passivo da ação, a autora e apelante houve por bem postular pela desistência da lide em relação a ele, o que foi, inclusive, objeto de homologação pelo juízo a quo. E, como a caução locatícia, objeto da alegada demora na respectiva baixa, seria em favor do próprio locador, face ao que se tem no contrato e nas anotações constantes do protocolo de averbação da caução, não há como imputar às imobiliárias rés a responsabilidade pela recalcitrância em sua baixa, tão logo rescindida a locação, e tampouco infração contratual ou mesmo pelos propalados prejuízos decorrentes dessa alegada demora na regularização. Destarte, aplicada a teoria da causa madura à espécie, a improcedência da ação é medida que se impõe. – Reconvenção – Reembolso das despesas atinentes à baixa da caução locatícia satisfatoriamente demonstradas pelas rés e apeladas – Restituição que se impõe – Sentença mantida nesse particular. – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais, fundada em contrato de locação, garantido por caução imobiliária, ajuizada por **FRANCILEIDE MARIA DA SILVA CALDERARI**, em face de **PAULO KAZUO FUGISSAVA, YUKIKO FUGISSAVA, ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**.

As fls. 197, foi homologada a desistência da ação em relação aos corréus **PAULO KAZUO FUGISSAVA e YUKIKO FUGISSAVA**.

Outrossim, pela r. sentença de fls. 214/218, cujo relatório adoto, o juízo a quo reconheceu a ilegitimidade passiva das empresas suplicadas **ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** e, via de consequência, julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação a elas, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Outrossim, acolheu a reconvenção apresentada pela corré **TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI** “para condenar a autora-reconvinda ao pagamento do valor de R\$ 496,93. Correção monetária pela Tabela dos Débitos Judiciais do TJSP a partir do efetivo desembolso. Juros de mora de 1% ao mês a contar da data de intimação da autora para responder aos termos da reconvenção (p. 197/199).” (sic).

Sucumbente, a reconvinda foi condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados, equitativamente, em R\$ 1.000,00.

Com efeito, considerou o MM. Juízo a quo que:“(…) A matéria em debate comporta julgamento antecipado (CPC, art. 355, I), pelos motivos adiante expostos. DA LIDE PRINCIPAL: Incabível a incidência da legislação consumerista ao caso em tela. A relação jurídica entre as partes não se amolda aos ditames dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. O contrato de locação, em verdade, trata de obrigação pessoal, importando observar que a mera intermediação de empresa administradora é insuficiente para constituir relação de consumo, não se subsumindo a autora ao conceito de destinatário final de bens ou serviços. Considerando o que consta no contrato social e termo de transformação das empresas ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI (p. 137-142 e 144-150), ambas com o mesmo sócio administrador, além dos termos de vistoria e entrega de chaves contendo a denominação “Mediterrâneo Imóveis” (nome fantasia da ré), é possível afirmar a presença de elementos indicadores da formação de grupo econômico, de modo a permitir, com lastro na teoria da aparência, a inclusão da empresa Tirreno no polo passivo, a qual ingressou espontaneamente nos autos e ofereceu contestação. Nenhuma das corrés, todavia, ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da demanda principal. O processo versa sobre obrigações advindas de contrato de locação avençado entre a autora e o locador Paulo Kazuo Figissava (p. 154-160). A empresa TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, administradora contratada pelo proprietário do imóvel, como afirmado em contestação, apenas intermediou a locação (p. 152-153). Nessa condição, a corré Tirreno teria atuado como mera mandatária do locador, já que não é titular dos direitos e obrigações atinentes ao imóvel objeto do contrato de locação. Nenhuma conduta foi atribuída à administradora que extrapole os limites da condição de mandatária, o que atrairia a incidência do art. 663, parte final, do Código Civil. Destarte, ela não ostenta legitimidade para figurar como parte passiva ad causam, na linha de entendimento do TJSP. Confira-se: “APELAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DEMANDA AJUIZADA EXCLUSIVAMENTE EM FACE DA ADMINISTRADORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. A imobiliária administradora do imóvel, por agir em nome dos locadores, não deve responder por demandas relativas ao bem alugado. A mandatária age nos limites dos poderes que lhe foram conferidos pelos mandantes. Precedentes. Extinção terminativa do feito que se impõe. Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Inversão dos ônus sucumbenciais. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003204-63.2022.8.26.0196; Relator a: Rosângela Telles; 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/04/2023; Data de Registro: 27/04/2023). Impõe-se, assim, a extinção do processo, sem resolução de mérito,

diante da ilegitimidade passiva ad causam das corrés. DA RECONVENÇÃO: Procede o pedido reconvenicional. O oferecimento de caução é exigência imposta à locatária no ajuste locatício (p. 157), de modo que a ela se atribui o ônus relativo às despesas para constituição e cancelamento da garantia perante o registro imobiliário. Comprovado que o pagamento para cancelamento da caução no assento imobiliário fora promovido pelo locador (p. 201 e 206), o ressarcimento é devido.(...)” (sic).

Inconformada, recorreu a autora/reconvinda (fls. 222/231), realizando, inicialmente, breve síntese do processado (fls. 223/227).

Preliminarmente, insiste, em síntese, na legitimidade passiva das suplicadas.

Nesse sentido, assevera que as apeladas não requereram o reconhecimento de sua ilegitimidade, com base na inexistência de ato ilícito praticado em face da apelante, mas, sim, sob o argumento de que a corrê Esparta Negócios Imobiliária Ltda. não seria a administradora direta do contrato de locação, pleiteando, assim, sua exclusão do feito.

No entanto, o juízo de origem, de ofício, reconheceu a ilegitimidade da apelante, por reconhecer a ausência de responsabilidade, sem que tal pedido tenha sido formalizado pelas partes recorridas, com o que não concorda.

A seguir, sustenta que houve erro no pedido de cancelamento da caução do imóvel em questão, conforme indicado pela Nota de Devolução do 2º Oficial de Registro de Imóveis (fls. 184), o que, segundo a apelante, demonstra que as apeladas não observaram o trâmite correto, acarretando constrangimentos indevidos.

Além disso, sustenta que a ilegitimidade passiva das apeladas não deve prosperar, visto que estas providenciaram o cancelamento da caução imobiliária somente após a propositura da ação, evidenciando sua responsabilidade pelos danos causados.

Assevera que as apeladas, ao promoverem o cancelamento tardio da caução, contribuíram para a morosidade e, portanto, são responsáveis pelo evento danoso.

No mérito, contesta as alegações das apeladas quanto à suposta orientação prestada para a baixa da caução, argumentando que tal orientação não foi comprovada, e que o cancelamento da caução ocorreu somente após o ingresso da ação.

Reitera que as apeladas não cumpriram com suas obrigações contratuais, sendo responsáveis pelo atraso na regularização da caução imobiliária, o que configura culpa e legitimação para figurar no polo passivo da demanda.

Diante disso, a apelante requer o provimento do recurso para que os autos

sejam remetidos ao juízo de origem para julgamento do mérito, ou, subsidiariamente, que o presente recurso seja acolhido para julgar procedente a ação, condenando as rés ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 18.180,00, corrigido monetariamente e acrescido de juros legais.

Alternativamente, caso não seja esse o entendimento, postula que seja fixado valor justo, levando em consideração a disparidade financeira entre as partes.

Requer, também, a condenação das rés ao cancelamento do apontamento da caução no imóvel mencionado; ao pagamento de danos materiais no valor de R\$ 6.340,40, e das despesas judiciais e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor da causa ou da condenação.

Postula, ainda, a condenação das rés ao pagamento da multa contratual de R\$ 9.000,00, conforme previsto no contrato de locação, e o reconhecimento da relação de consumo por analogia, enquadrando as recorridas nas disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto ao pedido reconvenicional das recorridas, a apelante pleiteia a sua improcedência, argumentando que a responsabilidade pela baixa da caução era das apeladas, que, inclusive, a realizaram posteriormente.

Por fim, a apelante requer o provimento integral do recurso, anulando-se a sentença ou reformando-a para julgar procedente o pedido inicial, além de postular pela manutenção dos benefícios da justiça gratuita e pela condenação das recorridas ao pagamento das verbas de sucumbência.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita (fls. 114/115).

Contrarrazões a fls. 235/245.

É o relatório.

Presentes, pois, os requisitos de admissibilidade, de rigor o conhecimento do recurso.

Antes, porém, de adentrar ao exame do mérito, cumpre-nos analisar a preliminar de legitimidade passiva das imobiliárias rés, as quais, segundo alegado, são responsáveis pela administração do imóvel objeto da relação *ex locato*.

E nesse ponto, preservado o entendimento do MM. Juízo a quo, verifico que as imobiliárias suplicadas têm, sim, legitimidade *ad causam*.

Isso porque, restou comprovado nos autos que a ré ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. é o nome empresarial atribuído à empresa

MEDITERRÂNEO IMÓVEIS, conforme cartão do CNPJ carreado a fls. 17, sendo certo, por outro lado, que no contrato de locação de fls. 25/32, consta expressamente o nome da empresa MEDITERRÂNEO e, ainda, o da corrê, TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI, as quais, aliás, efetuavam a administração do bem locado.

Forçoso convir, pois, que os serviços imobiliários, in casu, foram prestados pelo conglomerado composto pelas empresas supracitadas.

Mais;

A autora imputou a ambas as imobiliárias rés a responsabilidade pela demora na baixa da averbação da caução imobiliária levada a efeito sobre o bem a ela pertencente, como também dos prejuízos experimentados asseverando, em suma, a configuração de danos materiais e morais indenizáveis em razão do aludido evento.

Em outras palavras, é certo afirmar que a autora imputou às imobiliárias rés fato que implica, em tese, em omissão de baixa de garantia locatícia e, ainda, do dever de indenizar.

Portanto, não há como negar a legitimidade de ambas as rés para figurarem no polo passivo da ação.

Com efeito, tendo a autora imputado a ambas, a responsabilidade pelo ocorrido, dúvida não há de que elas, têm, sim, legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

A alegação de que as rés agiram como meras mandatárias do locador constitui matéria de mérito e com ele será apreciada.

Segundo a teoria da asserção, acolhida pelo CPC em vigor, como bem ensina José Miguel Garcia Medina (Direito Processual Civil Moderno 2ª. ed. RT pg 573), as condições da ação “*ou requisitos da demanda (legitimidade ou interesse processual), devem ser identificados à luz do que tiver afirmado o autor em sua petição inicial*”.

Nesse sentido, já decidiu o C. STJ (STJ, AR 495/SP, rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, 2ª. S. J. 08.02.2012): “*a verificação das condições da ação deve ser realizada in status assertionis, isto é, segundo o que se alega na inicial*”.

E, também, este E. Tribunal de Justiça e C. Câmara.

Veja-se:

*“Processual. Locação. Demanda declaratória negativa cumulada com indenização por dano moral. Emissão e protesto, pela imobiliária administradora da locação, de duplicata de serviços por indicação, para a cobrança de pretensão débito decorrente da má conservação do imóvel pelo inquilino, aqui autor. **Decisão***

agravada que deu pela ilegitimidade passiva da imobiliária, excluindo-a da relação processual e determinando o prosseguimento apenas em face da locadora. Inconformismo do autor. Pertinência. Atribuição do ilícito diretamente à imobiliária, junto a quem refutada a pretensão de cobrança do débito, e perante quem desenvolvidas as conversações que antecederam o protesto. Imobiliária que teve a iniciativa do saque, constando como favorecida do título, embora conste como sacadora a corré Jéssica. Pertinência subjetiva da imobiliária para responder aos dois pedidos, o declaratório na qualidade de titular da cambial, e o indenizatório por ter clara e diretamente sido atribuída a ela responsabilidade pelos danos segundo o autor experimentados. Teoria da asserção. Discussão quanto à existência ou não de responsabilidade civil que é matéria de mérito. Decisão agravada que se reforma. Agravo de instrumento do autor provido para tal fim.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2071575-68.2022.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2022; Data de Registro: 14/12/2022 – g.n.).

“INDENIZAÇÃO. APARTAMENTO ADQUIRIDO “NA PLANTA”. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. LEGITIMIDADE. ENCARGOS MORATÓRIOS. DANO MORAL. Insurgência contra sentença de procedência. Sentença reformada. Legitimidade de partes deve ser aferida a partir de juízo hipotético com dados da inicial (teoria da asserção). Pertinência subjetiva da ré. Encargos moratórios. “O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor” (súmula 162, TJSP). Dano moral. Atraso de seis meses na entrega das chaves não configura dano moral indenizável. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 1019917-85.2014.8.26.0005; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2017; Data de Registro: 21/02/2017 – g.n.).

Ante todo o exposto, **de rigor o provimento do recurso interposto nesse ponto para reconhecer a legitimidade passiva ad causam das rés ESPARTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (nome empresarial atribuído à empresa MEDITERRÂNEO IMÓVEIS) e TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELLI, e via de consequência, afastar o decreto de extinção do feito sem julgamento do mérito em relação a elas.**

É verdade, que a anulação abrange apenas um capítulo ou parte da r. sentença.

Porém, em situações tais, a jurisprudência tem se manifestado no sentido da anulação parcial da sentença com possibilidade de prosseguimento do julgamento pelo Órgão Colegiado, com a apreciação dos demais temas devolvidos pelo recurso.

Confira-se:

“Alienação fiduciária. Veículo automotor. Busca e apreensão. Sentença de procedência que decretou a resolução contratual e deu por consolidada nas mãos

*da credora a posse e propriedade exclusivas sobre o bem. **Resolução, todavia, não postulada na petição inicial, e dessa forma determinada de ofício, fora dos limites da demanda. Sentença ultra petita nesse particular. Rescisão ademais que se afigura solução incompatível, no plano substancial, para com a natureza da relação jurídica litigiosa e para com os objetivos buscados pela instituição financeira com a apreensão do bem. Busca e apreensão que não envolve na verdade a perspectiva de desconstituição contratual algum, de resto incogitável quanto a contrato de empréstimo, mas simplesmente o exercício da garantia contratual. Declaração de resolução do negócio afastada. Sentença parcialmente anulada, nesse particular, ex officio.** Alienação fiduciária. Busca e apreensão. Alegação da ré-apelante de abusividade de cláusulas, multa e juros abusivos. Vício arguido em sede recursal de forma genérica. Abusividade contratual no tocante aos juros cobrados. Taxa nominal que nada tem de irregular, não se mostrando desproporcional ou desbordante da praxe de mercado em negócios semelhantes. Revisão do contrato, ademais, objeto de demanda autônoma. Alegada necessidade de restituição de parcelas pagas à luz do art. 53 do CDC. Descabimento. Parcelas pagas pelo devedor que não constituem contrapartida pela aquisição de um bem, mas devolução de capital já adiantado ao início pelo financiador. Inadimplemento não controvertido. Sentença de procedência confirmada, ressalvada a nulidade parcial reconhecida quanto à decretação de resolução do negócio. Apelação da ré desprovida.” (TJSP; Apelação Cível 1001010-08.2017.8.26.0280; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itariri - Vara Única; Data do Julgamento: 18/01/2021; Data de Registro: 18/01/2021 – g.n.).*

*“APELAÇÃO. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE MÓVEIS PLANEJADOS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAL. PEDIDO FEITO SEM QUALQUER ALUSÃO A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SENTENÇA “EXTRA PETITA”. RECONHECIMENTO. ANULAÇÃO PARCIAL. RECURSO NESSA PARTE PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. É “extra petita” a sentença que determina o ressarcimento não pedido na ação de reintegração de posse, **sendo possível a anulação do capítulo que extrapola o pedido da autora.**” (Apelação nº 1033993-26.2014.8.26.0002, TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Adilson de Araujo, j. 21/06/2016, g.n.).*

*“(…) **Decisão extra petita. Declaração de nulidade de cláusula não pedida. Reconhecimento e afastamento da declaração.** Dispositivo que contém comandos que decorrem logicamente da pretensão inicial. Manutenção. Credora que não pode pretender receber por força do reconhecimento da obrigação da seguradora em quitar o contrato. Sentença parcialmente reformada.” RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (Apelação nº 0029947-47.2010.8.26.0003, TJSP, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Silvia Sterman, j. 04/08/2015, g.n.).*

Isso assentado, verifico que, conquanto reconhecida a legitimidade *ad causam* de ambas as imobiliárias suplicadas, uma vez aplicada a teoria da causa madura, no mérito, não colhem êxito as pretensões contra elas dirigidas.

Isso porque, ao que se tem nos autos, elas agiram como meras

mandatárias do locador, tocando a administração do bem, de acordo com as determinações e interesses deste último, como dá conta, inclusive, o contrato de locação (cf. cláusulas IV, IV.1 – fls. 25).

Mais;

O contrato de locação (fls. 25/31), assim como seu aditamento (fls. 32), foram assinados pelo próprio locador (fls. 31; 32), a quem seriam direcionados os pagamentos dos aluguéis e encargos decorrentes da contratação.

Outrossim, o locador foi o favorecido pela caução locatícia (cláusula VII – Garantias – fls. 28).

Nesse aspecto, de rigor destacar que embora o locador, PAULO KAZUO FUGISSAWA, tenha sido inserido, inicialmente, no polo passivo da ação, a autora e apelante houve por bem postular pela desistência da lide em relação a ele, o que foi, inclusive, objeto de homologação pelo juízo a quo, como se infere do exame de fls. 122 e 197, respectivamente.

E, como a caução locatícia, objeto da alegada demora na respectiva baixa, seria em favor do próprio locador, face, inclusive, ao que dispõem, as cláusulas contratuais (cláusula VII – Garantias e seus itens – fls. 28) e o que constou do protocolo de averbação da baixa da caução (fls. 201), não há como imputar às imobiliárias rés a responsabilidade pela recalcitrância em sua baixa, tão logo rescindida a locação, e tampouco pelos propalados prejuízos decorrentes dessa alegada demora na regularização.

Logo, ainda que o procedimento administrativo tenha sido realizado pelas administradoras/imobiliárias, reitere-se que elas agiram como mandatárias do locador e, por isso, não podem ser responsabilizadas solidariamente perante o locatário por eventuais descumprimentos contratuais, como pretendido pela autora, ora apelante.

Destaque-se, nesse sentido, que nos termos do art. 265 do CC, a solidariedade não se presume, mas resulta da lei ou da vontade das partes.

Como o contrato de locação nada dispôs acerca da responsabilidade solidária das administradoras/imobiliárias em relação aos direitos e obrigações do locador, sendo certo, por outro lado, que nada há nos autos a indicar que elas (rés) assumiram pessoalmente ou de forma solidária ou mesmo subsidiária perante a locatária e caucionante reitere-se, responsabilidade por eventuais atos ou recalcitrâncias do locador, não há como imputar às administradoras/imobiliárias a culpa pela indevida manutenção da caução locatícia após a rescisão do ajuste e nem pela suposta infração contratual e tampouco pelos danos materiais e morais que a autora alega ter experimentado.

Destarte, **aplicada a teoria da causa madura à espécie (art. 1013, § 3º., inc. I, do CPC), de rigor a improcedência dos pedidos manejados em face das**

administradoras/imobiliárias rés.

Nesse sentido, é como vem decidindo este Eg. Tribunal.

Veja-se:

“AÇÃO DE COBRANÇA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE "IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO" ARGUIDA PELA CORRÉ TRX – CPC/15 que não mais considera a possibilidade jurídica como condição da ação – Ainda que assim não fosse, não se cogita da impossibilidade jurídica do pedido, eis que a comissão é postulada pela imobiliária autora, que prestou os serviços de corretagem com auxílio de sua funcionária, sendo irrelevante o fato desta trabalhadora não ser corretora ou não possuir registro perante o CRECI – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA ARGUIDA PELA CORRÉ CÉLULA – Descabimento – Legitimidade "ad causam" que deve ser analisada "in status assertionis" (teoria da asserção) – Responsabilização ou não pelos fatos narrados que é matéria que diz respeito ao mérito da demanda – PRELIMINARES REJEITADAS – Elementos nos autos que comprovam que a aproximação da locadora Célula com a locatária SCI se deu por iniciativa da autora, que, contratada pela locatária, fez a busca de diversos imóveis, tendo, ao final, agendado e acompanhado a visita no imóvel objeto da lide – Autora que, logo após a visita e inspeção do imóvel, foi dispensada pela locatária, que indicou terceira imobiliária (Junqueira) para dar continuidade às tratativas – Locadora Célula que (representada pela mandatária TRX) efetuou o pagamento da integralidade da comissão à essa terceira imobiliária – Provas documentais e orais que comprovam que a primeira visita no imóvel foi realizada em razão do trabalho da corretora autora – Trabalho que foi essencial para a celebração da locação, que somente foi autorizada pelo funcionário da locatária SCI (e que acompanhou a visita intermediada pela autora), além de que o imóvel foi vistoriado, para servir de local de trabalho da empresa – Comissão devida, nos termos do art. 727 do CC – Inequívoco, todavia, que os posteriores atos da locação foram realizados por outra imobiliária, de modo que a autora faz jus à metade da comissão paga, nos termos do art. 728 do CC (que corresponde a R\$ 66.917,01) – Solidariedade, todavia, que não se presume, mas que resulta da lei ou da vontade das partes, nos termos do art. 265 do CC – TRX que não possui responsabilidade pelo pagamento da comissão, por ter atuado apenas como mandatária da locadora, inexistindo prova de que tenha assumido o pagamento da verba – Pedido improcedente em relação à corré TRX – Responsabilidade da locadora, pelo pagamento da intermediação, prevista no art. 22, VII, da Lei de Locações – Locadora Célula que no contrato de locação se comprometeu a pagar a comissão da corretora contratada pela locatária SCI – Corr é Célula que deve responder pelo pagamento da comissão de corretagem, por disposição legal e contratual – Corr é TRX, contudo, que também deu causa ao ajuizamento da demanda – Mandatária TRX que sabia, por meio de seus representantes, que a corretora autora já havia apresentado o cliente no dia 10/02/2017, não tendo se certificado que a proposta de locação encaminhada pela SCI no dia seguinte e por outra imobiliária (11/02/2017) não se referia à mesma empresa que visitou o imóvel no dia anterior, descuidando do dever de cautela, derivado da boa-fé objetiva, especialmente porque foi nomeada

pela locadora para tratar de todos os assuntos atinentes à locação – TRX, ademais, que confirma ter sido cientificada em 13/02/2017 de que a locatária se tratava da cliente da autora, prosseguindo, mesmo assim, na celebração da locação (firmada em 05/04/2017), dando a autorização para que a locadora Célula efetuasse o pagamento da comissão para a terceira imobiliária (Junqueira) – Diante da sucumbência mínima da autora (apenas em relação ao valor da comissão) e do princípio da causalidade, mantém-se a condenação das rés TRX e Célula aos ônus sucumbenciais – APELOS PARCIALMENTE PROVIDOS.” (TJSP; Apelação Cível 1014814-15.2017.8.26.0451; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/12/2021; Data de Registro: 09/12/2021 – g.n.).

“LOCAÇÃO. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. Sentença de parcial procedência do pedido. Apelação dos réus. Preliminar de cerceamento do direito de defesa rejeitada. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento do C. STJ. O objeto do contrato firmado entre as partes envolve a divulgação e a própria administração do imóvel, de modo que a locadora ocupa a posição de destinatária final fática e econômica do serviço prestado (Recurso Especial nº 509.304 – PR 2003/0034681-0). Não há nos autos contrato de administração firmado entre as partes, de modo que ficou prejudicada a análise dos exatos termos da contratação. A prestação de serviço de administração de locação restringe-se apenas à intermediação entre locador e locatário, figurando a administradora como mandatária da locadora para representá-la nessa relação. Mas, em nenhum momento, a administradora da locação assume a responsabilidade solidária ou subsidiária das obrigações devidas pelo locatário, como é o caso da conservação do imóvel. Acrescente-se que a administradora de imóveis não age na condição de seguradora do locador, não podendo ser atribuída a ela a responsabilidade pelo fato de o locatário se tornar inadimplente com suas obrigações. Má prestação de serviços não demonstrada. Decreto de improcedência do pedido que se mostra de rigor. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1008086-91.2016.8.26.0224; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2021; Data de Registro: 28/09/2021 – g.n.).

Ante todo o exposto, de rigor a improcedência dos pedidos manejados na lide principal pela autora em face das administradoras/imobiliárias suplicadas.

Sucumbente, arcará a autora com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários do advogado das partes contrárias que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 85, §2º., do CPC, em 10% sobre o valor atualizado da causa da ação principal (fls. 11).

Com isso, passo ao exame dos pedidos manejados pela corré TIRRENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI na lide secundária, observando, nesse aspecto, que a irresignação da apelante não comporta acolhida.

Com efeito, nos termos do art. 37, inc. I, da Lei de Locação:

“Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução; (...)” (sic).

E, analisado o contrato de locação, dele verifico constar que tal exigência foi, de fato, imposta à locatária, como dá conta o exame atento da “Cláusula VII – Garantias” e seus respectivos itens (fls. 28; 157).

Logo, irrecusável a conclusão levada a efeito na sentença recorrida, no sentido de que competia a ela, locatária e caucionante, o ônus relativo às despesas correlatas à constituição e cancelamento da referida caução locatícia junto ao assento registral perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Destarte, uma vez comprovado o custo de R\$ 496,93, desembolsado pelas imobiliárias rés para averbação da respectiva baixa da caução (fls. 201/207), era mesmo de rigor a procedência da lide secundária, para condenar a reconvinda, ora apelante, ao reembolso dos custos respectivos, devidamente atualizados a partir do desembolso e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a contar da intimação da reconvinda para responder aos termos da reconvenção, que equivale, in casu, à data da citação.

Isto posto, nego provimento ao recurso no que diz respeito ao desfecho atribuído à reconvenção, mantendo, via de consequência, em relação a esse capítulo, a r. sentença recorrida, inclusive no que pertine à distribuição das verbas de sucumbência, tendo em conta que a reconvinda, ora apelante, se sagrou vencedora nesta lide secundária.

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao recurso apenas e tão somente para reconhecer a legitimidade passiva das administradoras/imobiliárias rés e afastar o decreto de extinção lançado na r. sentença recorrida. Porém, no mérito, aplicada a teoria da causa madura, julgo improcedente a ação em relação às imobiliárias rés e condeno a autora ao pagamento das verbas de sucumbência em favor dos patronos adversos, nos termos supracitados.**

De resto, fica mantida a procedência da reconvenção e a distribuição das verbas de sucumbência a ela atreladas.

Porquanto parcialmente acolhido o recurso, deixo aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC/2015.

Sobre o tema, leciona Theotonio Negrão, in CPC, Saraiva, 2018, 48ª. edição, pag. 193, nota 51 ao §11º. do art. 85, que:

“A majoração dos honorários advocatícios previamente fixados

acontece nos casos em que se nega provimento ao recurso, desde que o advogado do recorrido tenha desempenhado algum trabalho ulterior à decisão recorrida (p; ex. oferta de resposta ao recurso). Se o advogado do recorrido nada fez após a decisão que fixou seus honorários, não há razão para o aumento da verba honorária.”.

Como se vê, a majoração da honorária tem como pressuposto a prévia fixação dos honorários na sentença recorrida, atrelada, é claro, ao improvimento do recurso, situação que não se amolda ao caso vertente.

Por fim, deixo consignado, relativamente a recursos não ordinários, que todas as normas, dispositivos e princípios destacados pelas partes foram considerados, ainda que não citados expressamente.

Destaque-se que o prequestionamento não é numérico, mas sim temático, já tendo o E. Superior Tribunal de Justiça decidido, no AgRg no Ag. nº 345.636-0-SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, 3ª Turma, j. 16/08/2001, que “*no que se refere ao prequestionamento, esta Corte o tem admitido de forma implícita. A ofensa a determinado dispositivo legal ou a divergência acerca de sua interpretação não requer, obrigatoriamente, que o referido dispositivo tenha sido mencionado no acórdão recorrido, desde que a questão federal tenha sido debatida no tribunal “a quo” (ver REsp. 260.142-DF, DJ de 16/04/2001, rel. Min. Jorge Scartezini; EREsp 181.6820-PE, DJ de 16/08/1999, rel. Min. Eduardo Ribeiro; EREsp 144.844-RS, DJ de 28/06/1999, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro)*”.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator