



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320679

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1086168-76.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADRIANO PINHO DE OLIVEIRA, é apelado ADMINISTRADORA PREDIAL DIAS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1086168-76.2023.8.26.0100
APELANTE Adriano Pinho de Oliveira
APELADA Administradora Predial Dias Ltda.
COMARCA São Paulo – 22ª Vara Cível Central

VOTO Nº 51.986

EMENTA — Prestação de serviço de administração imobiliária. Ação monitória. Reconvenção. Alegação de que a embargada adiantou o valor da caução ao embargante que posteriormente levantou aquele montante em ação de despejo dos locatários, mas não o repassou à imobiliária. Petição inicial adequadamente instruída com documentos que satisfaziam a exigência do artigo 700 do CPC. Termo inicial da correção monetária corretamente fixado. Embargante que não comprovou que a embargada assumiu as obrigações por ele apontadas, isso de modo a imputá-la a responsabilidade por ressarcir os valores inadimplidos pelos locatários. Ausência de contrato escrito. Obrigações que extrapolavam o que ordinariamente se estabelece nessa sorte de prestação de serviço que, por isso, dependiam de cabal comprovação de que foram assumidas pela administradora. Ação monitória procedente e improcedente a reconvenção. Recurso improvido.

Sentença cujo relatório se adota julgou procedente ação monitória fundada na prestação de serviço de administração imobiliária aforada sob a assertiva de que o locador levantou valores em ação de despejo que lhes haviam sido adiantados pela

imobiliária, mas não efetuou o posterior repasse, assim como julgou improcedente reconvenção proposta com o fim de condenar a imobiliária a responder pelo débito locatício, isso sob a justificativa de que fora falho o serviço por ela prestado.

O embargante apela e pede a inversão daquele desfecho.

Para tanto o recorrente afirma que o “Termo de Adiantamento” não estava assinado por ele, mas sim por pessoa estranha aos autos, isto é, seu filho que não detinha procuração para representá-lo, de modo que *“sendo o documento que embasou a presente ação inválido, pois assinada por pessoa diversa, consequentemente, a presente demanda deveria ter sido julgada extinta, sem resolução do mérito, haja vista não preencher o requisito de prova escrita necessário para ingressar com uma ação monitória”*.

Ao lado disso o apelante assevera que, de todo modo, o valor cobrado pela embargada está equivocado porque *“deve-se levar em consideração a data e o valor efetivamente resgatado pelo recorrente, quais sejam: a data de 18/05/2022 e o valor de R\$ 31.966,74 são os parâmetros corretos para fins de atualização monetária”*.

A isso ele acrescenta que a reconvenção havia de ser julgada procedente porque a administradora prestou serviço falho, eis que a ação de despejo somente foi distribuída cerca de cinco meses após o início do inadimplemento do contrato de locação, tendo o apelante sido *“surpreendido com a notícia de que a fiadora apresentada pela locatária era estelionatária, sendo ré em diversas ações que versavam sobre contratos de locação em que o mesmo imóvel havia sido dado em garantia”*, o que justificava condená-la a responder pela desídia até porque o Código de Defesa do Consumidor era aplicável à relação entre as partes.

Recurso regularmente processado e respondido,

tendo sido preconizado o seu não conhecimento.

É o relatório.

I O recurso é conhecido.

Afinal, cuida-se de apelação tempestiva, preparada e bem ou mal nela o litigante aponta os motivos pelos quais espera a reforma da sentença, tendo com isso dado cumprimento ao artigo 1.010 incisos II e III do CPC.

Note-se não ter relevo a particularidade de o apelante aqui ou ali repetir os termos dos embargos monitórios, até porque nem podia mesmo nessa etapa fugir dos fundamentos expostos naquela peça.

Razão não há, destarte, para dizer presente ofensa ao princípio da dialeticidade e em face disso deixar de conhecer a apelação.

II A ação monitória veio fundada na alegação de que a autora prestou serviços de administração de imóvel ao réu e lhe adiantou o valor referente à caução quando do ajuizamento da ação de despejo dos locatários inadimplentes, valor esse que posteriormente o réu levantou em juízo e não lhe repassou.

A petição inicial foi instruída com “Termo de Adiantamento” assinado pelo filho do embargante (fls. 12 a 14), comprovante de transferência do numerário para a conta bancária dele (fls. 15), guia de depósito do valor nos autos da ação de despejo (fl. 44), a movimentação processual da ação de despejo que indicava a data em que

foi deferida pelo juízo a liminar de desocupação condicionada ao depósito de caução (fl. 30) e a decisão que ao final deferiu o levantamento dos valores pelo requerido (fl. 47).

Não faz sentido, portanto, a alegação da recorrente de que a embargada não comprovou seu crédito, eis que a ação monitória não veio fundada única e exclusivamente no “Termo de Adiantamento”.

De lembrar, a propósito, que se considera prova escrita apta à instrução da ação monitória todo e qualquer documento que retrate direito ao recebimento de determinado valor, não sendo de rigor tenha sido emitido pelo devedor, nem que esteja por ele assinado.

Realmente, como enfatizou a Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal, *“uma das características marcantes da ação monitória é o baixo formalismo predominante na aceitação dos mais pitorescos meios documentais, inclusive daqueles que seriam naturalmente descartados em outros procedimentos. O que interessa, na monitória, é a possibilidade de formação da convicção do julgador a respeito de um crédito, e não a adequação formal da prova apresentada a um modelo pré-definido, modelo este muitas vezes adotado mais pela tradição judiciária do que por exigência legal.”* (REsp. nº 1.025.377/RJ, rel. Min. Nancy Andrighi).

Motivo não havia, pois, para negar que se achava atendida a exigência do artigo 700 do Código de Processo Civil, já que aquelas peças retratavam crédito certo, líquido e vencido.

Já a correção monetária, que é mera recomposição do valor da moeda, era mesmo devida desde janeiro de 2020, quando a embargada adiantou a caução ao embargante (artigo 1º §1º da Lei 6.899/81), eis que a não ser assim o capital perderia sua integridade.

Daí ter acertadamente constado da sentença que

o valor da condenação “*será acrescido de correção monetária, pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o pagamento (janeiro de 2020 – fl. 15), e de juros de mora na forma do art. 406 do Código Civil, a partir da citação*”

No mais, a reconvenção havia mesmo de ser julgada improcedente.

A relação entre imobiliária e contratante de seu serviço estava realmente protegida pela lei consumerista.

Afinal, como típica relação de consumo se caracterizava aquele liame, eis que as partes apresentavam as condições indicadas nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Nem por isso, contudo, era o caso de automática procedência da pretensão, tampouco havia o embargante de ser dispensado de provar a alegação na qual fundava a reconvenção, já que a inversão do ônus da prova, seja pela lei consumerista (artigo 6º inciso VIII do CDC), seja pela lei comum (artigo 373 § 1º do CPC), só se justifica quando por sua condição de hipossuficiente o consumidor esteja impossibilitado de dar aquela prova, o que não ocorre na espécie.

O fato objetivo, contudo, é que não sobreveio aos autos contrato de prestação de serviço firmado entre as partes, isso de modo a justificar que a embargada assumiu as obrigações apontadas pelo contratante que, aliás, extrapolavam o que ordinariamente engloba o serviço de administração imobiliária, ponto que foi bem enfrentado na seguinte passagem da sentença:

“Não há contrato específico de administração da locação do imóvel celebrado entre as partes, sendo possível apenas verificar-se a participação da requerente na locação por ser mencionada em algumas cláusulas do contrato de locação (fls. 76/83).

A administração exercida, contudo, é incontroversa, posto que narrada na petição inicial e não impugnada por qualquer das partes.

Contudo, não se observa que tenha a reconvinda se obrigado a prestações específicas perante o locador, tampouco que devesse responder solidariamente pelo débito da locatária e da fiadora, mas apenas que atuaria em atividades ordinárias da administração do contrato de locação, tais como a intermediação na comunicação entre locador e locatário, o recebimento do aluguel, a notificação de eventuais problemas e irregularidades, entre outros.

Em se tratando de contrato atípico, não há um rol mínimo ou imutável de obrigações assumidas pelas partes. Desse modo, não se pode imputar à reconvinda, por exemplo, responsabilidade pela alegada demora no ingresso da ação de despejo, ante a ausência de pactuação entre as partes ou assunção de obrigação prévia de promover medidas judiciais em favor do locador em caso de inadimplemento dos aluguéis.

Para que tal atuação lhe fosse exigível da requerente pudesse ensejar sua responsabilização pelos prejuízos sofridos pelo locador, deveria ter sido anterior e expressamente pactuada, o que não restou demonstrado nos autos.

De igual modo, em relação às cautelas exigidas na escolha ou aceitação do fiador, não há indícios de que tenha havido falha da requerente em sua atividade. Imputa o requerido responsabilidade à reconvinte por não ter realizado a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel indicado como garantia pelo fiador, bem como por não ter efetuado pesquisa a respeito de proprietários anteriores do bem e sua eventual solvência.

Veja-se que, ambas as medidas apontadas não

se caracterizam por ações corriqueiras ou triviais para a proteção do locador, tampouco costumeiras, de modo que não se poderia exigir a atuação da administradora neste sentido sem que, para tanto, ela tenha se obrigado. Especialmente no que diz respeito à pesquisa a respeito de proprietários anteriores do imóvel e sua eventual insolvência ou figuração em outros processos na condição de devedores, mostra-se desproporcional exigir tamanha precaução da imobiliária. Além do mais, o próprio locador, ora reconvinte, poderia ter realizado tais diligências diretamente ou, então, solicitado expressamente que a administradora o fizesse. Porém, não há qualquer prova de que tenha exigido tal cautela da reconvinde.”

Nesse contexto, caso não era mesmo de se condenar a embargada a pagar ao embargante o valor inadimplido pelos locatários.

Em suma, o recorrente não convence do desacerto da sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC agrava-se a condenação do embargante em honorários advocatícios, que passa a 15% dos valores indicados na sentença.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR