



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000317177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016197-83.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante AQUIKO OGAWA PIRES, é apelado IMOBILIÁRIA DUOL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.010

Apelação nº: 1016197-83.2024.8.26.0224

Comarca de Guarulhos – 7ª Vara Cível

Apelante: Aquiko Ogawa Pires

Apelado: Gilberto Alves Feitosa (Imobiliária Duol)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Ação proposta por proprietária imobiliária contra administradora de seus imóveis, pretextando prejuízos pontuais em determinadas contratações – A lide foi decidida no estado em que se encontrava, sem a abertura de instrução processual, não havendo reclamação recursal neste tópico – Fato constitutivo do direito da autora que demandaria produção probatória para demonstração da conduta negligente da administradora de imóveis – Improcedência da ação mantida – Recurso improvido.

Ação indenizatória, proposta pelo procedimento comum, foi julgada improcedente na r. sentença proferida a fl. 288 e seguintes, com a condenação da autora nas despesas processuais e em honorários de advogado de 10% do valor dado à causa.

A vencida recorre para inversão desse resultado, com os seguintes argumentos: (a) sofreu prejuízos com a atuação negligente do réu, como administrador de seus imóveis, em relacionamento que remonta ao ano de 2011, efetuado sempre de forma verbal; (b) especificamente, cita as situações de uma inquilina inadimplente desde 2021, tendo o réu recebido valores a título de caução e os retido para conserto do telhado, o que nunca ocorreu, sendo que, em outro caso, de imóvel da Rua Arminda de Lima, houve “problemas com relação a IPTU e pagamento de aluguel”, sem que o apelado pedisse a desocupação deste imóvel, restringindo a sua atuação a um acordo que não foi cumprido, ao passo que um imóvel em Boituva, vendido em 2017, a obrigou a responder por débitos de IPTU, o

mesmo ocorrendo em outra locação no bairro da Ponte Alto, também sem pedido de “retirada do respectivo inquilino”; (c) o descaso do réu fez com que cancelasse todos os seus serviços, sem entrega de documentação, o que obrigou ao ajuizamento de ação própria para tal fim; (d) sofreu prejuízos apontados a fl. 303 sobre os fatos relatados, sempre lembrando que a imobiliária não cumpriu com as suas obrigações; (e) é perfeitamente cabível a indenização pelos prejuízos apontados e por danos morais, tudo de acordo com a documentação juntada, sendo evidente a falta de zelo no cumprimento de obrigações firmadas verbalmente; (f) denunciou o réu perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Recurso tempestivo, preparado após intimação para tanto e contrarrazoado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Pelo que consta do contraditório estabelecido entre as partes a apelada administrava desde 2011 imóveis de propriedade da apelante, até que se desavieram e ingressou esta última com pedido de produção antecipada de provas para a entrega da documentação pertinente que se encontrava em poder da primeira.

Superada a questão relativa à demanda preventiva, a autora pôs em juízo este pedido indenizatório, pretendendo indenizações com base em má prestação de serviços para os imóveis apontados, em casos específicos, com acréscimo de uma pretensão por reparação moral.

A sua pretensão foi resolvida no estado da lide, em sentença que está desta forma fundamentada:

“2.1. Não se vislumbra
necessidade de produção de outras provas, diante da

inutilidade das diligências requeridas às fls. 282/283, até porque já houve produção antecipada de provas. Passo, portanto, a julgar os pedidos desde logo, à luz dos artigos 355, I, e 370, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

2.2. A autora não demonstrou preocupação em comprovar que o imóvel ostentava os vícios descritos na inicial nem que houve assunção da responsabilidade pelos reparos – a ré figurava tão somente como intermediadora dos contratos de locação. Ademais, não está minimamente evidenciado o "descumprimento contratual verbal" (v. fls. 276).

2.3. Limitou-se a autora a apresentar reclamação dirigida ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (v. fls. 25/52), mas tal documento é desprovido de eficácia probatória, por conter apenas a versão unilateral dos fatos.

2.4. As declarações de prestação de serviços, orçamentos e comprovantes de pagamento não são suficientes para demonstrar que houve o reparo dos imóveis nem o nexo de causalidade entre os danos e a conduta da ré. Seria imprescindível a apresentação do instrumento de contrato celebrado entre as partes, do laudo de vistoria e realização de prova pericial de engenharia, mas a autora também não demonstrou interesse nessas diligências (v. fls. 282/283).

2.5. Quanto ao alegado inadimplemento contratual durante a administração dos imóveis, extrai-se dos autos do processo n. 1036320-39.2023.8.26.0224, que tramitou perante a 6.ª Vara Cível de Guarulhos, que a ré apresentou todos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

os documentos correspondentes à intermediação, ou seja, os recibos de aluguéis e os comprovadas das ações de despejo. Portanto, não está minimamente evidenciada a inobservância do dever de cuidado.

Confira-se julgado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA - DANOS MATERIAIS E MORAIS - Contrato de administração de imóvel celebrado entre as partes - Requerida mera intermediadora entre locador e locatário - Responsabilidade pela conservação do imóvel que incumbe ao locatário (durante a locação) e ao proprietário (durante a desocupação) - Não caracterizado o vício na prestação dos serviços de administração imobiliária - Ausente o dever de indenizar - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - RECURSO DOS AUTORES IMPROVIDO. (Ap. 1008034-97.2023.8.26.0047, rel. Flavio Abramovici, 35ª Câm. de D. Privado, j. 25.6.2024.)”

E se mantém essa decisão, pois os fatos pontuais, que seriam geradores de prejuízo para a recorrente, demandariam produção de provas específicas, mas o recurso em momento algum invoca ter havido cerceamento de defesa com a decisão da lide no estado em que se encontrava.

A produção destas provas seria absolutamente necessária para a demonstração do fato constitutivo do direito e o silêncio na apelação neste tema induz à conclusão de que não há mesmo interesse na produção de prova alguma.

E aqui era preciso haver uma demonstração de nexo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

causal entre a alegada negligência da administradora para os imóveis deixados aos seus cuidados e o efetivo prejuízo.

Deveras é evidente que, para locações antigas em imóveis colocados em locação, sem manutenção preventiva, teria que haver a demonstração de efetivo dano com ausência de vistorias prévias e finais.

Somente a juntada de orçamentos e comprovantes de pagamentos de despesas, sem liame causal de conduta desidiosa do réu não se prestam à demonstração pretendida nestas razões recursais.

Assim, a conduta negligente da ré, causadora de prejuízo, não conta com demonstração probatória com algum convencimento.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso e mantém a decisão recorrida por seus próprios fundamentos, elevada a verba honorária profissional para 11% do valor dado à causa.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)