



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320428

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065107-83.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante J M ESTHETIQUE ET BEAUTE ESTÉTICA LTDA, é agravado ADALA & ADALA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43856.

Agravo de instrumento nº 2065107-83.2025.8.26.0000.

Comarca: Campinas.

Agravante: J M Esthetique Et Beaute Estética Ltda.

Agravado: Adala & Adala Negócios Imobiliários Eireli.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO. Decisão saneadora que acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela imobiliária ré, julgando extinto o processo, sem julgamento de mérito com relação a ela. Legitimidade passiva configurada. Existência de pertinência subjetiva aos fatos articulados na inicial. Locatário, ora agravante, que imputa à imobiliária responsabilidade pelos prejuízos experimentados. Decisão reformada para manter a agravada no polo passivo da demanda. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão saneadora de fls. 393/395 dos autos do processo de origem que, em pedido de rescisão contratual cumulado com indenização por dano material, entre outras determinações, julgou extinto o processo sem julgamento de mérito com relação à corré Adala & Adala Negócios Imobiliários, condenando a autora, ora agravante, ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Sustenta a agravante, em síntese, que seus pedidos também estão fundamentados na conduta negligente da agravada que, mesmo tendo sido acionada por diversas vezes, deixou de realizar adequadamente os reparos necessários no bem locado, culminando no alagamento do imóvel e na impossibilidade de continuidade da locação; que, após a data da inundação, a agravada continuou agindo de forma abusiva

ao efetuar cobranças indevidas; que a relação entre locatário e imobiliária é de consumo, de modo que, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, o fornecedor de serviços deve responder pela reparação dos danos causados ao consumidor; e, que a jurisprudência deste Tribunal tem reconhecido que a administradora pode ser responsabilizada quando sua atuação agrava ou contribui para os prejuízos da parte locatária. Requer o provimento do recurso e a reforma da decisão saneadora de origem, para que a agravada seja mantida no polo passivo da demanda.

Não foi requerida a concessão de liminar.

Houve resposta (fls. 16/21).

É o que importa ser relatado.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo é de ser provido.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual, cumulada com pedido indenizatório (processo de nº 1023443-72.2024.8.26.0114), em que, aduz a autora, ora agravante, ter firmado em dezembro de 2022, contrato de locação em que a agravada atua como administradora e que, mesmo tendo sido reiteradamente relatados problemas na parte hidráulica do imóvel, foram tomadas apenas diligências paliativas e ineficazes, culminando com uma inundação ocorrida em abril de 2024 que tornou o imóvel impróprio para o uso.

Em decisão saneadora, por concluir pela falta de pertinência subjetiva da imobiliária, o Douto Magistrado acolheu a preliminar de ilegitimidade arguida pela agravada, julgando extinto o processo em relação a ela.

Respeitado o entendimento do Douto Juízo, a decisão agravada comporta reforma.

Não se desconhece do entendimento de que a imobiliária, atuando como mera mandatária do locador, não detém legitimidade para figurar no polo passivo de ação fundada em contrato de locação.

Todavia, respeitado tal posicionamento, compreende-se que a legitimidade deve ser analisada pela ótica da teoria da asserção.

Conforme lição de **Luiz Rodrigues Wambier**, *a nova impostação das condições da ação propugnada pela teoria da asserção possibilita o controle de admissibilidade da demanda, considerando o articulado na inicial, sem adentrar no exame das provas, isto é, com base na descrição da pretensão constante da exordia!*. Mercê do raciocínio hipotético estruturado na inicial serão analisadas as condições da ação. O exame da pretensão balizado pelas provas ultrapassa o plano das condições da ação, importando em incursão no mérito da demanda. [...] **A legitimação para agir, a titularidade ativa e passiva da ação, resolve-se na presença, nos polos processuais, das partes vinculadas pela causa de pedir e pedido estratificados na petição inicial** (LIEBMAN, Enrico Tullio. Manual de direito processual civil. Tradução e notas de Cândido Rangel Dinamarco. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2005, v. I, p. 209) (In Fernando da Fonseca Gajardoni [et. al.], Processo de conhecimento e cumprimento de sentença: Comentários ao CPC de 2015, 1ª ed., São Paulo, Método, 2016, pp. 524/525) (realces não originais).

Com efeito, afirma a autora que houve falha na prestação dos serviços da imobiliária, uma vez que os vícios verificados no imóvel foram a ela repassados, sem que qualquer atitude satisfatória fosse tomada, ocasionando os graves transtornos relatados e a impossibilidade de manutenção da avença.

E, de fato, nota-se que o contrato de locação foi intermediado pela imobiliária agravada e que o agravante lhe imputa a responsabilidade pelos prejuízos experimentados, em razão da falha na prestação dos serviços.

Em atenção a tais pontos, sem incursão ao mérito, verifica-se a pertinência subjetiva que a parte guarda com os fatos articulados na inicial, sinalizando sua legitimidade para figurar no polo passivo da lide.

Nesse sentido, em casos análogos, assim restou decidido por esse Egrégio Tribunal, com precedentes desta Colenda Câmara:

*APELAÇÕES. Ação declaratória de Inexistência de débito c.c. dano moral e material c.c. pedido de tutela de urgência. Concessionária de energia elétrica. Fornecimento de energia elétrica. Autores protocolizaram em 19 de fevereiro de 2021 o pedido de troca de titularidade da unidade consumidora e a troca somente se efetivou em 26 de março de 2021. Corte de energia elétrica em 23 de março de 2023 em decorrência de débitos anteriores. Os débitos em atraso não são de responsabilidade dos autores, e sim dos antigos ocupantes. Ausência de atualização de titularidade de impediu o pagamento dos novos locatários. Corte de energia indevido. Danos morais e materiais configurados. Indenização mantida. **Locações. Imobiliária ré. Legitimidade excepcionalmente reconhecida. Falha no gerenciamento da atividade. Vícios nos imóveis***

locados. Primeiro imóvel infestado de escorpiões e com necessidade de reparos. Ausência de condição de habitabilidade. Comprovação por meio de fotografias e e-mails. Troca para um segundo imóvel. Segundo imóvel com alegadas necessidades de reparos, como vazamentos. Inexistência de comprovantes de gastos dispendidos pelo autor. Impossibilidade de cobrança dos valores, pois não houve comprovação do dispêndio. Artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Afastada a condenação ao pagamento de danos materiais. Sentença parcialmente reformada. Recurso da CPFL desprovido e recurso da imobiliária provido em parte. (TJSP; **Apelação Cível 1012391-43.2021.8.26.0451**; Rel. Lidia Conceição; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 17/10/2024) (realces não originais)

Apelação. Locação residencial. Legitimidade da imobiliária para figurar no polo passivo da ação. Reparos no imóvel. Descabimento. Ausência de vistoria de saída do imóvel assinado por ambas as partes a indicar eventuais danos constatados naquela época e decorrentes da relação locatícia. Documentos unilaterais. Condenação da proprietária ao pagamento, de forma simples, dos valores de contas de energia elétrica e água, comprovadamente quitados pelo autor, após a desocupação do imóvel. Danos morais. Não ocorrência. Sucumbência recíproca ora reconhecida. Recursos parcialmente providos. (TJSP; **Apelação Cível 1014151-42.2020.8.26.0037**; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 15/06/2023) (realces não originais)

APELAÇÃO. Locação imobiliária residencial. Ação de rescisão contratual c.c. pedido de nulidade da cláusula e indenização por danos materiais e morais. Reconvensão da Seguradora. R. sentença de parcial procedência da ação principal e improcedência do pedido reconvencional, com apelo somente das corrés (locadora

e imobiliária). Pretensão voltada à obrigação das locatárias quanto aos débitos finais da locação, ilegitimidade passiva da corré imobiliária, ciência das demandantes quanto ao estado de conservação do imóvel locado, ausência de comprovação dos danos materiais e morais. Reclamo que não prospera. **Legitimidade da corré imobiliária configurada, vez que além de intermediar a locação, falhou na prestação de serviços como administradora do imóvel locado.** Vícios ocultos que comprometeram a ocupação do imóvel desde o segundo dia da locação. (...) Sentença mantida na integralidade. Sucumbência majorada. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1009629-79.2022.8.26.0011; Rel. Issa Ahmed; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 06/02/2024) (realces não originais)

LOCAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Autores locatários pretendem a condenação dos réus locadores e da imobiliária administradora à indenização material, consistente na multa compensatória e indenização por danos morais. Sentença de procedência. (...) 3. Preliminares de ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir. **Teoria da asserção. Condições da ação aferidas à luz dos fatos narrados na exordial. Precedentes do STJ. Ação de indenização fundamentada no descumprimento contratual e na falha da prestação de serviços. Legitimidade passiva e interesse de agir configurados. Preliminares afastadas. 4. Responsabilidade solidária entre a imobiliária e os locadores. Os autores locatários imputam à imobiliária falha na prestação dos serviços, na condição de administradora. Se a imobiliária contribuiu para o encerramento prematuro do contrato de locação e consequente desocupação abrupta dos locatários deve responder pelos danos a ela atribuídos.** (...) Sentença reformada em parte. 8. Recurso parcialmente provido. (TJSP;

**Apelação Cível 1005048-98.2021.8.26.0223; Rel. Mary Grün; 32ª
Câmara de Direito Privado; j. 20/09/2023)** (realces não originais)

*Responsabilidade Civil – Locação. Ação de indenização por danos materiais e morais movida pela locatária em face da administradora, sob a alegação de ocorrência de falha na prestação dos serviços. Sentença de parcial procedência – Apelo de ambas as partes - Apelação interposta pela autora, objetivando única e exclusivamente a majoração da indenização fixada a título de danos morais – (...) Recurso da ré - Legitimidade passiva da imobiliária/administradora – Autora imputou à imobiliária ré fato que implica em falha na prestação dos serviços de administração do imóvel locado. Portanto, não há como negar a legitimidade da ré para figurar no polo passivo da ação. Como cediço, segundo a teoria da asserção, acolhida pelo CPC, as condições da ação devem ser identificadas à luz do que tiver afirmado o autor em sua petição inicial. Logo, tendo a autora imputado à ré falha na prestação dos serviços de administração da locação, o que lhe causou danos, dúvida não há de que a suplicada tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação. A ocorrência ou não da falha na prestação de serviços é questão de mérito. (...) Recurso da ré parcialmente provido. (TJSP; **Apelação Cível 1005997-20.2019.8.26.0506; Rel. Neto Barbosa Ferreira; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 12/09/2023)** (realces não originais)*

Assim, mostra-se prematura a extinção do processo sem resolução de mérito em relação à agravada, impondo-se sua manutenção no polo passivo da demanda.

Por tais fundamentos, ***dá-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator