



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325677

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1107762-52.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MERCEDES DOS SANTOS RIBEIRO CERQUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados GRAN SUL IMÓVEIS EIRELI e ANA SELMA DOS SANTOS GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1107762-52.2023.8.26.0002

Apelante: Mercedes dos Santos Ribeiro Cerqueira

Apelados: Gran Sul Imóveis EIRELI e Ana Selma dos Santos Gomes

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50166)

LOCAÇÃO COMERCIAL – Ilegitimidade passiva da imobiliária que apenas atuou como mandatária da locadora – Ausência de hipótese legal ou contratual para sua responsabilização solidária – Extinção mantida.

LOCAÇÃO – Rescisão – Ausência de condições de habitabilidade do Imóvel decorrentes de fato superveniente causado por terceiros, relativos à demolição da parede do imóvel vizinho – Não obstante os transtornos causados à locatária, o furto praticado no imóvel não decorreu, obrigatoriamente, da demora na tomada de providências definitivas pela locadora, sequer comprovadas as alegadas reclamações pela locatária – Improcedência da ação principal mantida.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MERCEDES DOS SANTOS RIBEIRO CERQUEIRA (fls. 172/178) contra a r. sentença de fls. 165/169, proferida pela MM. Juíza da 2ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, Dra. Heloisa Assunção Pereira Pandini, que julgou improcedente a ação de reparação de danos materiais e morais movida em face de ANA SELMA DOS SANTOS GOMES, bem como acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da imobiliária GRAN SUL IMÓVEIS EIRELI. Ainda, foi julgada parcialmente procedente a reconvenção apresentada pela locadora, para condenar a

autora ao pagamento de R\$ 1.080,00, referente ao aluguel proporcional do mês de dezembro de 2022, corrigido monetariamente desde o vencimento e acrescido de juros de mora desde a citação, observadas as alterações trazidas pela Lei 14.905/24. Por fim, foi declarada válida a rescisão contratual, sem incidência de multa. Pela maior sucumbência, foi a autora condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor dado a cada causa para cada ré, observada a gratuidade a ela concedida.

Sustenta a apelante que a r. sentença comporta reforma. Discorre sobre os fatos, defendendo a legitimidade passiva da imobiliária, atuante como administradora da locação. Cita o artigo 22 da Lei de Locação, especificamente quanto à fruição pacífica do imóvel, alegando comportamento omissivo por parte das apeladas. Cita precedente. Entende cabível a reparação dos danos materiais e morais pleiteados, para minimizar os prejuízos resultantes do furto ocorrido enquanto o imóvel se encontrava exposto. Repisa a falta de segurança do imóvel, bem como a responsabilidade das apeladas. Postulam o provimento do recurso com a procedência da ação.

Contrarrrazões às fls. 182/189, pela manutenção da r. sentença, com preliminar de não conhecimento do recurso e pedido de majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

Inicialmente, rejeito a preliminar arguida em contrarrrazões, eis que o recurso interposto pela autora justamente pede a reforma da r. sentença no que diz respeito ao pedido indenizatório que não foi acolhido pela magistrada, não se tratando de mera repetição de argumentos como alegado.

Presentes os pressupostos legais, conheço dos recursos, recebendo-os em seus regulares efeitos, mas nego-lhe provimento.

Em primeiro lugar, a imobiliária apelada é mesmo

parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda em que se discute a responsabilidade pelos danos materiais e morais discutidos nos autos quanto ao imóvel cuja locação era por ela administrada.

O instrumento do contrato de locação (fls. 14/24) não foi firmado em nome próprio pela imobiliária apelada, mas a contratação se deu diretamente entre a locadora/apelada e a locatária/apelante.

O simples fato de a imobiliária apelada figurar como administradora da locação e, como tal, responsável pela emissão dos boletos para pagamento de alugueres e encargos locatícios, não a torna parte da locação celebrada entre a locadora e a locatária.

Ao contrário, tal condição reforça o contrato de mandato celebrado exclusivamente entre a imobiliária e a locadora.

E, nos termos do disposto no artigo 663, do Código Civil: *“Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável; ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado, se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio seja de conta do mandante”*.

Ademais disso, não fora reunido aos autos qualquer documento capaz de demonstrar que a imobiliária tenha assumido responsabilidade solidária para as condições da locação, e *“a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes”* (artigo 265, do Código Civil).

Portanto, no exato sentido do decidido pelo MM. Juízo 'a quo', sem relação de direito material, impossível à apelante deduzir pretensão em face da imobiliária apelada com fundamento no suposto descumprimento das obrigações que incumbiriam exclusivamente à locadora.

Correta a r. sentença apelada no que respeita à exclusão da imobiliária apelada do polo passivo da demanda.

Por sua vez, sem razão também a apelante no que diz respeito ao desacolhimento de sua pretensão indenizatória pelos problemas sofridos que são objeto dos autos.

É incontroversa a existência de contrato de locação comercial entre as partes, cujo objeto era o imóvel descrito no documento de fls. 14/24, no período de 06.05.22 a 06.05.25.

Como bem observado na r. sentença, o imóvel se encontrava em boas condições de uso e conservação quando iniciada a relação.

Iniciada a relação em maio de 2022, a própria autora relata que a situação se alterou em novembro do mesmo ano, quando demolido o imóvel vizinho, causando a exposição da lateral do imóvel locado pela perda da parede divisória entre as casas.

O fato de inexistir muro divisório já era sabido desde o início da locação, sendo fato superveniente a comercialização e demolição da casa vizinha, sem qualquer participação da locadora a esse respeito.

Diz a locatária que “prontamente comunicou a situação à 1ª ré, responsável pela intermediação do negócio e também, pela comunicação com a 2ª ré, cobrando, de ambas, providências no sentido de resolver a situação” (fls. 04).

A invasão e o subsequente furto ocorreram em 16.11.22, como a própria apelante também relata, ou seja, pouco tempo depois da demolição mencionada.

Mesmo assim, também consta que a locadora mandou instalar madeirites na divisão dos imóveis, que teriam sido insuficientes para impedir a ação dos bandidos.

Aqui, cumpre observar que a própria apelante se contradiz ao dizer, num primeiro momento, que os madeirites foram instalados depois do furto, e, num segundo, que eles teriam sido insuficientes para impedir a ação criminosa.

Em réplica (fls. 154), a apelante repete a alegação de que a instalação dos tais madeirites foi anterior ao furto, restando superada a questão, dizendo que “*colocados de forma claramente defeituosa, na medida em que mal pregados, o que viabilizou a entrada de*

meliantes no salão da autora e, lamentavelmente, deu causa ao indigitado furto”.

A apelante disse ainda que comprovaria suas reclamações através de testemunhas, “além de outras provas”.

Entretanto, ao especificar as provas que pretendia produzir (fls. 161/163), a apelante menciona depoimento pessoal do preposto da imobiliária, novos documentos para comprovar os danos sofridos, bem como prova testemunhal.

Sobre essa última, esclarece que *“tem como escopo comprovar a ocorrência dos fatos descritos à exordial, notadamente no tocante ao fato de que, após a demolição da parede da casa vizinha (a qual delimitava as propriedades e dava segurança ao imóvel locado pela demandante), foram instalados 'madeirites' como medida paliativa, todavia, de forma insuficiente a evitar o lastimável furto ocorrido no estabelecimento comercial (salão de cabeleireiros) da autora, já que colocados de forma claramente defeituosa. Igualmente, por meio do referido meio de prova, também será possível comprovar que tal evento foi capaz de gerar dano moral indenizável à autora, além de fundar o pleito de dano material, na forma demonstrada na exordial”* (fls. 162).

Fato é que a apelante não comprovou minimamente ter tomado qualquer providência em relação à locadora (ou imobiliária) quanto às supostas reclamações que teriam sido desconsideradas. A também suposta omissão por parte da locadora não se demonstrou nos autos.

E, com base no acima mencionado, tampouco produziria provas nesse sentido durante a instrução, dispensável como se mostrou.

Consequentemente, como constou da r. sentença, fato superveniente resultante da ação de terceiros tirou do imóvel a segurança inicialmente existente, permitindo também a ação de terceiros que teriam invadido o salão e furtado os objetos reclamados pela apelante.

Nada indica responsabilidade da locadora, seja quanto a um, seja quanto a outro fato, alheios à sua vontade.

No que diz respeito à sua responsabilidade pela alegada omissão após comunicação da necessidade de providências por parte da locatária, nenhuma prova nos autos vai nesse sentido.

Ao contrário, incontroverso que foram tomadas providências emergenciais pouco tempo após a demolição, relatada como ocorrida em novembro de 2022, constando dos autos que o furto se deu em 16.11.22.

Logo, era mesmo de rigor a improcedência da pretensão indenizatória buscada pela apelante em face da locadora apelada.

Ausente ato ilícito, inexistente dever de reparar os danos eventualmente sofridos pela apelante, tanto materiais quanto morais.

Restrita a discussão a esses tópicos, de rigor a manutenção da r. sentença, ausente questionamento quanto ao acolhimento parcial da reconvenção apresentada pela apelada.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, levando-se em consideração o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido, de rigor a majoração da verba honorária de sucumbência a ser paga pela apelante de 10 para 12% do valor atualizado da causa principal (inexistente recurso a respeito da reconvenção, razão pela qual mantida a verba honorária a ela referente), observada a gratuidade a ela concedida.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator