



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359727

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2093691-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSÉ PINHEIRO FILHO (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados BRASILINO IMÓVEIS LTDA e GABRIEL CALDAS DIOGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2093691-63.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº 1006790-09.2025.8.26.0001

Agravante: JOSÉ PINHEIRO FILHO

Agravados: BRASILINO IMÓVEIS LTDA e GABRIEL CALDAS DIOGO

Ação: Condenatória de indenização por danos materiais e morais

Comarca: São Paulo - Foro Regional I – Santana - 3ª vara cível

Juiz prolator: Carlos Alexandre Böttcher

Voto nº 7.999

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Administração de imóvel. Ação condenatória de indenização por danos materiais e morais. Exclusão da imobiliária do polo passivo da demanda. Insurgência do autor.
- Legitimidade passiva da intermediadora das locações. Condições da ação verificadas *in status assertionis*. Autor que imputa à imobiliária ré responsabilidade pelos danos narrados. Manutenção do polo passivo. Decisão reformada.

RECURSO PROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **JOSÉ PINHEIRO FILHO** contra a r. decisão de fl. 64 dos autos da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** por ele

promovida contra **BRASILINO IMÓVEIS LTDA** e **GABRIEL CALDAS DIOGO** de exclusão da intermediadora do contrato do polo passivo da demanda por ilegitimidade.

Inconformado, o agravante argumenta que a imobiliária é parte legítima para integrar o polo passivo da demanda, porque figurou como intermediadora do contrato de administração e dos posteriores contratos de locação e atuou com negligência. Afirma que “diante de todos os elementos empresariais da pessoa jurídica usados no negócio, a legitimidade passiva da imobiliária justifica-se pela teoria da aparência”. Defende a responsabilidade solidária da intermediadora, nos termos do que dispõe o art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Pugna pelo provimento do recurso e consequente reforma da decisão e manutenção do polo passivo conforme indicado.

Recurso tempestivo, destituído de preparo, porque ao autor foram concedidos os benefícios da gratuidade processual (fl. 64), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do art. 1.017, § 5º, do estatuto processual. Sem contraminuta porque ainda não formada a relação jurídica-processual na origem.

II. Fundamentação

II.1. Tem curso na origem ação de condenatória de indenização por danos materiais e morais. Na petição inicial, o agravante afirma que celebrou com o agravado GABRIEL CALDAS DIOGO contrato de administração imobiliária de contratos de locação celebrados mediante atuação da agravada BRASILINO IMÓVEIS LTDA, de quem o contratado é sócio.

Em decisão saneadora, o juízo singular determinou a exclusão da imobiliária do polo passivo por ilegitimidade, porque não teria celebrado o negócio jurídico com o agravante. Contra essa decisão se insurge o autor.

II.2. Respeitado o entendimento do juízo *a quo*, o cenário fático e contratual exposto nos autos atrai o reconhecimento da legitimidade passiva da imobiliária agravada, em observância dos limites subjetivos do contrato e dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor.

É bem conhecido o posicionamento da jurisprudência no sentido de que condições da ação, como legitimidade e interesse processual, devem ser analisadas *in status assertiones*, segundo afirmado na inicial, sem considerações relacionadas ao mérito do litígio (AR 495/SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, 2ª S. J. 8/2/2012). No caso, o agravante atribuiu ao contratado e à imobiliária, na qualidade de intermediadora das locações, a obrigação solidária de arcar com o pagamento de indenização por danos materiais e morais.

No caso em análise, a efetiva extensão da responsabilidade da imobiliária integra o mérito do litígio e, nessa qualidade, há de ser apreciada pelo juízo *a quo* ao tempo da prolação da sentença, para concluir pela procedência ou pela improcedência da pretensão em relação à suposta intermediadora dos contratos de locação, que, no caso, é também responsável pelo recolhimento e posterior repasse dos pagamentos mensais, além de intermediar as comunicações com os locatários do imóvel administrado.

Dessa maneira, é caso de acolher a insurgência e manter a imobiliária no polo passivo da demanda, dada sua evidente legitimidade.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora