



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368853

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1145297-75.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EDUARDO GOMIDE MOREIRA SANTOS, é apelado QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 45841– APELAÇÃO CÍVEL Nº 1145297-75.2024.8.26.0100

APELANTE: EDUARDO GOMIDE MOREIRA SANTOS

APELADO: QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMARCA: CAPITAL (38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL)

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: DR (A) DANILO MANSANO BARIONI

EMENTA

APELAÇÃO – CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE CLÁUSULA COMPROMISSÁRIA – COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM PARA ANALISAR AS QUESTÕES RELATIVAS ÀQUELE – DENUNCIAÇÃO À LIDE – DESCABIMENTO – NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS PARA O DESLINDE DA DEMANDA.

- Tratando-se de demanda que busca o cumprimento de obrigação inerente à contrato de intermediação de locação administração de locação do imóvel ajuizada contra a administradora da locação, no qual não contém cláusula compromissária e não de obrigação direta inerente ao contrato de locação, cassa-se a r. sentença que extinguiu a demanda, vez que competente a Justiça Comum para a análise do pleito sub judice.

- Não comporta acolhimento o pedido de inclusão do então locatário do imóvel no polo passivo da demanda, quer porque a demanda está lastreada em obrigação constituída no contrato de intermediação e administração da locação do qual aquele não é parte, quer porque se tratando de relação de consumo existente entre o locador e a administradora, inviável a medida pretendida nos termos do art. 88 do CDC.

- Embora o apelante tenha colacionado aos autos ata da constatação registrada por tabelião, acompanhada de orçamento para conserto, ao passo que a apelada apresentou laudo de vistoria de saída do imóvel, paira incerteza em relação a efetiva extensão dos danos e dos valores efetivamente necessários para a respectiva composição, mormente em face da discrepância substancial entre os valores mencionados pelas partes e da ausência de clareza dos referidos documentos, situação essa que impõe o conhecimento específico por parte do julgador para o reconhecimento da existência da obrigação mencionada na inicial, mormente quando considerado que houve pagamento por parte da apelada de certa quantia. Assim,

necessário se faz o retorno dos autos à origem para que seja produzida a prova pericial e documental necessária, para posterior julgamento do mérito da demanda.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. decisão de fls. 529/532, cujo relatório se adota, que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, na forma do art. 485, VII, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, arcarão os autores com o pagamento das custas e despesas do processo, fixada a verba honorária em 10% sobre o valor da causa.

Entendeu o i. Magistrado *a quo*, que o pedido indenizatório era defluente de problemas descritos pelo autor e relacionados ao contrato de locação, nada tendo a ver com a prestação de serviços de intermediação, pois diz respeito a má conservação do imóvel e subtração de bens, atos praticados exclusivamente pelo inquilino. O instrumento firmado tinha cláusula compromissória expressa, da qual os autores tiveram plena ciência e aquiesceram, sobre o foro de eleição (Juízo arbitral), sendo àquela válida.

Foram opostos embargos de declaração os quais restaram rejeitados.

Irresignado, o autor apelou.

Aduziu, em suma, que a r. decisão deveria ser reformada, ao argumento de que a parte adversa havia sido contratada para a intermediação da locação, a qual, ainda, ficou responsável pelos danos existentes no imóvel após o término da locação, dada a contratação do seguro garantia, devendo responder objetivamente pela falha na prestação do serviço. No mais, deduziu tese em relação à inexistência de cláusula compromissória no contrato de intermediação firmado entre as partes, mas apenas no contrato de locação.

Processado o apelo, não foram apresentadas contrarrazões,

tendo os autos sido remetidos a esta Instância.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta acolhimento.

Isto porque, verte claro do teor do contrato de intermediação e administração de locação do imóvel que as partes elegeram o foro do local do imóvel locado para dirimir eventuais problemas dele decorrentes (vide cláusula 27 – fls. 19).

Note-se que do instrumento analisado não há qualquer cláusula que aponte que a questão devesse ser dirimida perante o Juízo Arbitral, sendo descabida, assim, a extinção imposta.

Neste contexto, não se olvida que do bojo do contrato de locação residencial, que fora firmado por meio da intermediação feita pela ora apelada, contenha cláusula arbitral expressa (vide cláusula 18 e 19 - fls. 31).

Porém, referida cláusula somente se impõe no que toca às questões atinentes ao contrato de locação, ou seja, em demandas nas quais são partes o locador ou a administradora da locação e o locatário e não em ações ajuizadas pelo locador contra eventual falha na prestação de serviço.

Daí porque, tratando-se de demanda que busca o cumprimento de obrigação inerente ao contrato de intermediação de locação administração de locação do imóvel ajuizada contra a administradora da locação, no qual não contém cláusula compromissória e não de obrigação direta inerente ao contrato de locação, cassa-se a r. sentença que extinguiu a demanda, vez que competente a Justiça Comum para a análise do pleito sub judice.

Por outro lado, inviável se faz o pronto julgamento da demanda posta. Justifico.

Preliminarmente, reconheço que não comporta acolhimento o pedido de inclusão do então locatário do imóvel no polo passivo da demanda, quer porque a demanda está lastreada em obrigação constituída no contrato de intermediação e administração da locação do qual aquele não é parte, quer porque se tratando de relação de consumo existente entre o locador e a administradora, inviável a medida pretendida nos termos do art. 88 do CDC.

No que toca ao mérito propriamente dito, necessária se faz a produção de outras provas para que reste demonstrado que os reparos necessários ao restabelecimento do imóvel estão abarcados pela Garantia de Recebimento (Produto de Seguro).

A produção de prova pericial teria o condão de aferir quais seriam os reparos efetivamente necessários em decorrência da desocupação do imóvel e, por consequência, se estes estavam abarcados pela garantia contida no contrato de intermediação de locação administração de locação do imóvel.

Já a prova documental consistente na juntada aos autos das cláusulas do seguro contratado se mostra necessária para que se torne conhecida a existência de eventual limite de cobertura.

Ademais, é importante ter em mente que, embora o apelante tenha colacionado aos autos ata da constatação registrada por tabelião, acompanhada de orçamento para conserto, ao passo que a apelada apresentou laudo de vistoria de saída do imóvel, paira incerteza em relação a efetiva extensão dos danos e dos valores efetivamente necessários para a respectiva composição, mormente em face da discrepância substancial entre os valores mencionados pelas partes e da ausência de clareza dos referidos documentos, situação essa que impõe o conhecimento específico por parte do julgador para o reconhecimento da existência da obrigação mencionada na inicial, mormente quando considerado que houve pagamento por parte da apelada de certa quantia.

Assim, necessário se faz o retorno dos autos à origem para que

seja produzida a prova pericial e documental necessária, para posterior julgamento do mérito da demanda por àquele R. Juízo, à luz do novo conjunto probatório formado.

Mais, creio seja desnecessário.

Destarte, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, para o fim de cassar a r. sentença, determinando, por consequência, a produção de prova documental consistente na juntada das cláusulas do contrato de seguro vinculada ao contrato de intermediação e administração da locação, além da prova pericial para que seja aferida a extensão dos danos ao término da locação, a cobertura destes pelo contrato de seguro e eventual satisfação da obrigação em face do pagamento já realizado pela apelada, prova essa que poderá ser realizada de forma indireta, caso não se mostre possível de outra forma, julgando-se a lide à luz do novo conjunto probatório a ser formado.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta Instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Maria Lúcia Pizzotti
Relatora