



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021769-59.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ADALA & ADALA NEGOCIOS IMOBILIARIOS E COM. LTDA, é apelado JOÃO LUIZ CHIARIONI GIORA.

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 do relator, 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, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1021769-59.2024

Comarca: Campinas – 2ª Vara Cível

Apelante: Adala & Adala Negocios Imobiliarios e Com. Ltda

Apelado: João Luiz Chiarioni Giora

Voto nº 23.574

AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – Autor que alega que locou imóvel comercial, administrado pela imobiliária ré, e que um funcionário da imobiliária (corretor de imóveis e que faz parte da Associação que administra os Condomínios que integram o conglomerado Praça Capital, onde ficam localizadas as salas comerciais), teria deixado uma torneira aberta no imóvel, quando da vistoria, o que ocasionou inundação e infiltração no imóvel, causando danos, e afetando e prejudicando o imóvel vizinho, o que motivou a empresa proprietária do imóvel vizinho, a ajuizar ação em face do autor - Pretensão à indenização por danos materiais e morais - Sentença de procedência que condenou a ré ao pagamento de indenização pelos danos materiais pleiteados pelo autor, a serem fixados em liquidação de sentença, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 4.000,00 – Insurgência da ré – Alegação de houve cerceamento de defesa ante a não realização de instrução probatória e produção de prova oral – Acolhimento - Demanda que não comportava o julgamento antecipado da lide – Existência de efetiva controvérsia sobre matéria fática - Produção de prova oral que foi requerida previamente por ambas as partes - Cerceamento de defesa configurado - Necessidade de abertura de fase instrutória, com realização da prova oral requerida, que se mostra imprescindível para o deslinde dos fatos – Prolação da sentença que se afigura prematura, prejudicando o direito de prova da ré - Sentença anulada, com o retorno dos autos ao juízo de origem para regular instrução - Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 522 e ss., cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, para: “a.

CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização pelos danos materiais pleiteados no Processo nº 1004686-64.2023.8.26.0114, em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Campinas-SP, cujo valor será fixado em sede de liquidação de sentença, com correção monetária a partir da data do efetivo prejuízo (Súmula 43 do STJ), pelo índice da Tabela Prática do TJSP, conforme estabelecido no art. 389, parágrafo único do CC, e com juros de mora a partir da data de vencimento, pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, que possui aplicabilidade imediata; b. CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos morais ao autor da presente ação, no valor de R\$ 4.000,00, com correção monetária pelo índice da Tabela Prática do TJSP, conforme estabelecido no art. 389, parágrafo único do CC, e com juros de mora a contar da data da citação, pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, que possui aplicabilidade imediata. Em razão da sucumbência, as custas processuais deverão ser pagas pela ré, bem como os honorários advocatícios da parte adversa, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º do Código de Processo Civil.”

O autor ajuizou a ação alegando que, “No ano de 2021, com o objetivo de locar o imóvel de sua propriedade no Condomínio Comercial “Praça Capital”, o Autor iniciou as tratativas com o captador de imóveis da Requerida, Sr. Sergio Carvalho, e em 19/11/2021, foi formalizado o anexo Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (Doc. 01), captado e administrado pela equipe de funcionários e parceiros da imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 62.612.049/0001-52, com sede na Av. Coronel Silva Teles, nº 816, Cambuí, Campinas-SP, CEP 13024-001, que figurou como administradora do imóvel de sua propriedade.” Alega que “em decorrência da mencionada locação do imóvel de propriedade do Autor com a administração da imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em 19/11/2021 (sexta-feira), a mesma agendou e providenciou a realização da competente vistoria do imóvel, resultando no anexo Laudo de Vistoria de Entrada.” Esclarece que “a referida vistoria foi realizada SEM a presença do Autor e com a total responsabilidade da imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS

IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente realizada por seu Vistoriador/Engenheiro Civil, Sr. Edelmiro Cezar Dusso, CREA nº SSP5060480379, que constatou de forma técnica e detalhada o estado de todo o imóvel de propriedade do Autor, em especial a sua boa situação e o correto funcionamento de todas as pias, torneiras e sifão.” Ocorre que, “conforme consta no Processo nº 1004686-64.2023.8.26.0114, em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Campinas-SP, ajuizado por BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., em face do Autor, houve uma inundação e infiltração de água no imóvel do Autor causada pela torneira que foi deixada aberta pelo funcionário da imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, responsável pela realização da vistoria do imóvel no dia 19/11/2021 (sexta-feira), causando danos no imóvel da BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., situado logo abaixo do imóvel do Autor, resultando em um prejuízo material requerido no citado processo de R\$98.326,84 (noventa e oito mil trezentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos).” Assevera que “Tal fato foi constatado pela BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., e pelo responsável do condomínio que abriram o imóvel do Autor no dia 22/11/2021 (segunda-feira), que localizaram a origem do “vazamento” e imediatamente fecharam a torneira! Destaque-se Excelência que após todo o ocorrido, a própria imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e seu funcionário vistoriador, confessaram o erro e culpa, bem como iniciaram as tratativas para solução amigável dos danos reclamados pela BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., conforme comprovam as anexas mensagens via aplicativo Whatsapp.” Aduz que, “Nesse contexto, a imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, se comprometeu a realizar os serviços de marcenaria e arcar com parte dos valores apresentados pela BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., discordando apenas do reembolso do valor referente ao Laudo de Vistoria de R\$1.470,00 (um mil e quatrocentos e setenta reais) e Ata Notarial no valor de R\$9.940,24 (nove mil novecentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos). Entretanto, após as reiteradas tratativas diretas da imobiliária ADALA & ADALA – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com a própria BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., não houve consenso em relação aos valores e o serviço de marcenaria a ser realizado, frustrando, portanto,

a tentativa de conciliação amigável do problema.” Diante disso, requereu a condenação da ré “ao pagamento dos danos materiais pleiteados no Processo nº 1004686-64.2023.8.26.0114, em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Campinas-SP, ajuizado por BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., em face do Autor, inclusive as respectivas custas e honorários advocatícios de sucumbência, bem como os danos morais a serem fixados em R\$30.000,00 (trinta mil reais).”

Irresignada com a sentença, a ré apelou (fls. 546 e ss.), alegando que “Em sede de contestação a Apelada mostrou a realidade dos fatos, uma vez que nunca teve posse a do imóvel e quem realmente esteve responsável por seus cuidados foi o senhor SÉRGIO CARVALHO, administrador dos Condomínios que integram o conglomerado “Praça Capital” e preposto do apelado. Este senhor abriu o imóvel, ligou a energia e sistema hidráulico no shaft ao lado da sala, acompanhou a vistoria, fechou o imóvel, voltou ao shaft para desligar ambos os sistemas, e permaneceu com as chaves até a sua entrega ao locatário. PORTANTO TORNOU-SE CONTROVERTIDO AGENTE, AQUELE QUE PRATICOU ALGUMA CONDUTA QUE CAUSOU O DANO, TENDO EM VISTA QUE OS PRESENTES NÃO SAÍRAM COM A TORNEIRA.” Aduz que, “Na especificação de provas a APELANTE REQUEREU A PRODUÇÃO DE PROVAS ATRAVÉS DO DEPOIMENTO DE TESTEMUNHAS e eventual juntada de documentos. No entanto, sobreveio sentença julgando a demanda parcialmente procedente, condenando a Apelante ao pagamento de indenização por danos materiais a serem apurados em sede de liquidação de sentença, bem como condenando em R\$4.000,00 no tocante aos danos morais.” Afirma que, no entanto, resta cristalino que houve cerceamento de defesa, tendo em vista que não pode produzir a prova testemunhal que pretendia. “Ainda, referida sentença, impôs à apelante o ônus da prova, porém, não permitiu que referida prova fosse feita!” Salienta que “requereu a produção de prova testemunhal justamente pois o ponto controvertido no presente caso se monta na elucidação sobre a vistoria inicial realizada no imóvel.” Afirma que “o laudo de vistoria de entrada realizado no dia 19/11/2021 atesta que as torneiras estavam funcionando normalmente”, “assim como os sifões, tudo conforme constou do laudo realizado pelo senhor Edelmiro. Como crer então que foi deixada uma torneira aberta, com o ralo fechado, sem que nem o vistoriador e nem o senhor Sergio

percebessem? TAL FATO TERIA OCASIONADO O VAZAMENTO AINDA NA PRESNEÇA DE AMBOS NO IMÓVEL!” Argumenta que o senhor Sérgio Carvalho, é quem tinha acesso às chaves, e “acesso irrestrito ao imóvel, ao contrário da Apelante que sequer possuía as chaves e, conseqüentemente a posse do imóvel... Desta forma, o ponto chave para uma resolução justa gira em torno do depoimento do Sr. Sérgio e do vistoriador, o qual foi cerceado pelo Juízo A quo. A imobiliária apelante ADALA & ADALA confeccionou o contrato de locação, mas nunca teve a posse do imóvel. Cumpre destacar que o referido imóvel SEMPRE esteve na POSSE e RESPONSABILIDADE do senhor SÉRGIO CARVALHO. Válido ressaltar que naquela ocasião estiveram presentes ao local apenas os senhores Edelmiro (vistoriador) e o senhor Sérgio, detentor das chaves, que abriu e fechou o imóvel! Repisa-se o fato de que o Apelado omite deliberadamente estes fatos, procurando livrar o seu AMIGO, PREPOSTO E CORRETOR DE CONFIANÇA, para atribuir indevidamente a responsabilidade para a Apelante.” Afirma que “o juiz pode indeferir as diligências que considerar inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do artigo 130 do CPC, mas sem retirar da parte a possibilidade de comprovar as suas alegações.” Assim, restou caracterizado o cerceamento do direito de defesa, ante o indeferimento da produção de prova testemunhal sobre pontos controvertidos que não ficaram esclarecidos por meio de outras provas.” Sustenta que “Na especificação de provas a Apelante solicitou a realização de prova através do depoimento pessoal dos requeridos, de testemunhas e de eventual juntada de documentos. Contudo, tal pedido fora negado, cerceando a defesa do requerente. A negativa de produção de prova oral sem justificativa ofende os princípios do contraditório e da ampla defesa, previstos no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal. A Apelante solicitou a produção de prova testemunhal, pois há possibilidade de comprovar que todas as alegações dos Apelados são falaciosas e não merecem prosperar! Isto porque os documentos apresentados não foram suficientes para a comprovação da realidade fática. Conforme o artigo 369 do CPC, as partes têm o direito de provar os fatos por todos os meios legais, bem como pelos moralmente legítimos, sendo a prova testemunhal essencial para o esclarecimento de pontos controvertidos, especialmente no que tange ao estado do imóvel e às condições em que foi restituído. Para tanto, essencial a oitiva do Sr. Sérgio e do sr. Edelmiro, bem como da pessoa que abriu a

sala no dia em que foi constatado o alagamento! Assim, o indeferimento injustificado da produção de prova caracteriza nulidade processual, devendo a sentença ser anulada para permitir a produção de todas as provas necessárias ao deslinde da questão.” Pleiteia: “Seja DADO PROVIMENTO ao recurso para anular a sentença por cerceamento de defesa, regressando os autos ao juízo de piso para que seja realizada a instrução processual; ou c) Seja DADO PROVIMENTO ao recurso para reformar a sentença e assim JULGAR IMPROCEDENTE a ação tendo em vista que a apelante comprovou que a posse do imóvel estava com o preposto do apelado (NF de serviços e e-mail enviando o termo de entrega da posse ao locatário, fatos e documentos não impugnados pelo apelado).”

O recurso foi processado, com apresentação de contrarrazões fls. 274 e ss..

É o relatório.

Pelo que se depreende da leitura dos autos, verifica-se a existência de efetiva controvérsia sobre matéria fática, não sendo o caso de julgamento antecipado do mérito (artigo 355 do Código de Processo Civil).

A dilação probatória, no presente caso, faz-se necessária, em razão de haver pontos controversos na narrativa de ambas as partes, considerando-se, ademais, que, instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 510), ambas as partes requereram a produção da prova oral (fls. 516/518).

Além disso, é direito das partes provar os fatos por ela alegados, conforme dispõe o artigo 369 do Código de Processo Civil: “As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.”

No presente caso, a sentença afigura-se prematura, prejudicando o direito de prova da requerida. Afinal, após a instrução probatória, o resultado do julgamento da demanda poderia ser outro.

Nessas circunstâncias, nada resta senão anular a r. sentença, e determinar o retorno dos autos ao juízo de origem para regular instrução do feito, com a produção

das provas necessárias.

Nesse sentido, já decidiu esta E. 32ª Câmara:

“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – Ação proposta por inquilina, sociedade empresária, fundada em danos que prejudicaram o exercício da atividade comercial no ramo de restaurante – Sentença deferindo parcialmente as pretensões trazidas na petição inicial – Decisão proferida no estado da lide, não obstante requerimento prévio por ambas as partes para produção de prova oral e pericial, esta com dois enfoques distintos – Razões recursais reclamando cerceamento de defesa que, no caso, está evidenciado – Sentença anulada – Recursos providos.” (Apelação 1010852-71.2021.8.26.0506; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Ribeirão Preto; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/02/2023; Data de publicação: 09/02/2023).

Assim, o caso é de acolhimento do recurso, com anulação da sentença e retorno dos autos à origem, para produção de provas.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator