



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1099087-97.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante UP GESTÃO DE PAGAMENTOS LTDA., são apelados A1 ASSOCIATE IMÓVEIS LTDA (REVEL), VLADIMIR HOLMO e VANDERLEI HOLMO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1099087-97.2023.8.26.0100

Apelante: Up Gestão de Pagamentos Ltda.

Apelados: Vladimir Holmo e Vanderlei Holmo

Comarca: São Paulo – Capital – 22ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira

Voto nº: 3.205 - rabs

Apelação. Contrato de locação, administração e gestão imobiliária. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da corré gestora. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Matéria de direito. Desnecessidade de dilação probatória. Alegação genérica de prejuízo, não justificando o que gostaria de comprovar com a prova oral. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada. Aplicação da teoria da asserção. Mérito. Relação de consumo caracterizada. Falha na prestação de serviço configurada. Gestora e administradora que não identificaram a fraude na documentação. Responsabilidade objetiva pelos prejuízos sofridos pelos consumidores. Contrato de “Seguro Proteção” que estabeleceu a responsabilidade da gestora no adiantamento dos aluguéis ao locador e garantiu o contrato de locação. Responsabilidade da ré pelos valores inadimplidos e pelos encargos contratuais. Ré que não comprovou o repasse referente aos meses de setembro a novembro de 2022 (art. 373, II, do CPC). Multa contratual pela rescisão antecipada devida. Expressa previsão contratual. Danos morais configurados. Falha na análise de documentos do locatário que representa má administração do imóvel. Dano moral “in re ipsa”. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **Up Gestão de Pagamentos** contra sentença de fls. 433/437 que julgou parcialmente procedente a ação de indenização por danos materiais e morais, condenando as rés ao pagamento:

i) dos aluguéis vencidos de setembro de 2022 a janeiro de 2023, com desconto da taxa de administração e dos valores recebidos pelos autores a título de caução, contudo, com acréscimo de multa de 10% em virtude do inadimplemento; b) de multa por rescisão antecipada correspondente a três meses de aluguel; e c) indenização por danos morais no total de R\$ 10.000,00. Condenou, ainda, as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais, fixado sem 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a ré Up Gestão apelou. Preliminarmente, arguiu o cerceamento de defesa, pois o juízo indeferiu a produção de prova testemunhal e depoimento pessoal, inviabilizando sua defesa. Alegou ser parte ilegítima para figurar no polo passivo, pois apenas realizava gestão econômica da locação, ou seja, o recebimento e repasse de aluguéis, com emissão de boletos de cobrança. Asseverou que não participou da intermediação e da celebração do contrato de locação, não tendo acesso aos documentos do inquilino na ocasião das tratativas. Defendeu que sua função é similar a de uma instituição bancária que emite boletos, não tendo relação com a administração da locação propriamente dita, que era feita pela corré A1 Associate Imóveis (Remax). Ademais, os próprios autores reconheceram na exordial que foi um corretor representante da ré Remax quem os procurou para a locação. No mérito, sustentou que todos os valores dos aluguéis foram devidamente repassados aos autores, sendo descabido novos repasses. Argumentou que não deu causa à rescisão do contrato, sendo indevida a condenação ao pagamento de multa rescisória. Asseverou que sua responsabilidade se restringe a reparar danos provenientes de sua prestação de serviço específica, não se estendendo a problemas ocorridos na relação locatícia. Afirmou que não há relação entre os danos sofridos pelos autores e as atividades por ela desempenhadas. Defendeu que não praticou atos que causaram danos morais indenizáveis. Ademais, não houve ofensa anormal aos direitos de personalidade dos apelados, enfrentando mero aborrecimento não ensejador de danos extrapatrimoniais. Pediu a reforma do julgado.

Tempestivo e com apresentação de contrarrazões pelos autores (fls. 465/474).

Na decisão de fls. 478 foi determinada a complementação do preparo e a ré assim procedeu a fls. 481/483.

O recurso está pronto para julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, rechaça-se a alegação de ilegitimidade passiva da ré UP

Gestão.

Anoto que antes de adentrar ao mérito da demanda é necessário apreciar as questões preliminares, em especial aquelas que dizem respeito aos requisitos para o desenvolvimento válido do processo.

Dentre esses requisitos se encontra a legitimidade passiva. Note-se que essas matérias são de ordem pública e podem ser apreciadas em qualquer fase do processo mesmo que não tenham sido conhecidas no primeiro grau de jurisdição, não se configurando inovação recursal.

Deveras, como sabido, a questão concernente à legitimidade de partes é verificada *in status assertionis*, conforme bem delineado na Doutrina: **Nem sempre é fácil fazer a distinção entre o que é pressuposto (legitimidade e interesse de agir) e o que é mérito. Isso porque em muitos casos somente é possível descobrir que a parte é ilegítima ou que o autor não possui interesse de agir após a instrução processual. Em tal caso, admitir o reconhecimento da ilegitimidade [...] após o decurso de longa marcha processual viola a segurança jurídica, a economia processual, a efetividade da jurisdição e a razoável duração do processo. Foi justamente a partir dessa circunstância que nasceu, na Itália, a teoria da asserção (in status assertionis ou dela prospettazione). Para a teoria da asserção, a análise da legitimidade e do interesse de agir deve ser feita pelo juiz levando-se em consideração apenas, e de forma abstrata, os fatos alegados pelas partes, que serão tomados, em um exame inicial, como se verdadeiros fossem** (LOPES Jr., Jaylton. *Manual de Processo Civil*. Editora Jus Podivm, 2023, p. 179).

Ou seja, o alegado pelos autores na inicial, que direcionou a ação em face da gestora do contrato de locação, em virtude ainda do contrato de “seguro proteção” é suficiente para que a ré Up Gestão componha o polo passivo da demanda.

A sua responsabilidade ou não se refere ao mérito da demanda.

Nesse sentido é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 4. Segundo a jurisprudência

desta Corte, em observância à teoria da asserção, o exame da legitimidade ad causam e do interesse processual deve ser realizado in statu assertionis, ou seja, à luz das afirmações do autor constantes na petição inicial, sem qualquer inferência sobre a veracidade das alegações ou a probabilidade de êxito da pretensão deduzida. (...)” (REsp n. 2.080.227/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

Também é o entendimento desta C. 28ª Câmara de Direito Privado neste caso específico:

“PROCESSUAL CIVIL. Feito julgado extinto, sem resolução de mérito, forte na ilegitimidade passiva. Locador que pretende ressarcimento pelos gastos com o reparo de imóvel locado mediante administração da ré, bem como lucros cessantes por conta do tempo em que ele ficou desocupado. Imobiliária que assumiu o dever de consertar o que fosse de responsabilidade do locatário. **Causa de pedir que imputa falha na prestação dos serviços de administração. Teoria da Asserção. Legitimidade passiva configurada. Responsabilização da mandatária que é possível em caso de culpa.** Inteligência do art. 667 do CC. Precedentes desta Corte. Sentença anulada. Instrução probatória necessária. Recurso provido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1005097-42.2024.8.26.0577; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)” (g.n.)

Afasta-se, também, a preliminar de cerceamento de defesa suscitada pela apelante.

Sabe-se que cabe ao Magistrado apreciar o pedido formulado, baseando-se nos elementos que se mostrarem suficientes à formação de seu convencimento, à luz do princípio do livre convencimento motivado, nos moldes do art. 371, do CPC. Nesse sentido, constatando-se a inutilidade de diligências pretendidas pelas partes, cabe ao Juiz indeferi-las, atentando-se, ainda, que nos termos do art. 4º e 6º, ambos do CPC:

“As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.”

“Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, a decisão de mérito justa e efetiva”

Aliás, esse é o entendimento do c. Superior Tribunal de Justiça, como se vê:

“(…) 1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, "Não se acolhe alegação de nulidade por cerceamento de defesa, em função do indeferimento de diligências requeridas pela defesa, pois o magistrado, que é o destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização daquelas que considerar protelatórias ou desnecessárias ou impertinentes" (AgRg no RHC n. 157.565/SP, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe 25/2/2022). (...) (AgRg no AREsp n. 2.441.172/SC, relator Ministro Jesuíno Rissato (Desembargador Convocado do TJDF), Sexta Turma, julgado em 7/5/2024, DJe de 13/5/2024.)

No caso dos autos, de fato, mostrou-se incontroversa a celebração fraudulenta do contrato de locação, pois o locatário é pessoa diversa dos documentos apresentados e a inadimplência dos aluguéis. A matéria, pois, é somente de direito, o que enseja o julgamento da ação sem necessidade de dilação probatória.

Destaca-se que o cerceamento de defesa somente se caracteriza quando o indeferimento de prova resulta em efetivo prejuízo à parte, situação não demonstrada pela apelante, que se limitou a requerer genericamente a produção de prova oral, sem especificar quais fatos pretendia comprovar por tal meio (fls. 410).

Assim, cumprido o processo legal em sua integralidade, não há cerceamento de defesa a ser reconhecido.

Dito isso, passa-se à análise do mérito.

Ressalta-se que a relação existente entre as partes constitui típica relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro, o fornecedor. Assim, as questões mencionadas nos autos devem ser analisadas à luz das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor.

É incontroversa a falha na prestação do serviço por parte das rés, que não identificaram a fraude praticada pelo locatário.

Nesse contexto, verifica-se que no contrato de locação de fls. 223/238 a apelante está inserida na posição de gestora, sendo nomeada como representante dos locadores na relação locatória, nos termos da cláusula 15a (fls. 226).

No outro contrato denominado “Contrato de Prestação de Serviços SP2207591P – Seguro Proteção” (fls. 205/222), firmado somente entre os autores e as rés, há a seguinte disposição:

“A GESTORA será responsável pelo recebimento dos aluguéis e IPTU e, **independentemente do pagamento pelo Locatário, os repasses da parte que cabe ao LOCADOR ocorrerão sempre no primeiro dia útil subsequente ao dia 14 (quatorze) de cada mês**, inclusive do valor do acerto de dias para ajuste no primeiro vencimento descrito na cláusula segunda do Contrato de Locação, descontando-se a tarifa cobrada pela instituição bancária para realização das operações de repasse. **Como o repasse para o**

LOCADOR independará do pagamento por parte do Locatário, as multas de quaisquer naturezas, juros e correções recebidas serão destinadas à GESTORA.” (fls. 206)

Veja-se, também, que a partir das fls. 207 foram dispostas “Cláusulas de Proteção Imobiliária da Seguradora”, definindo os deveres, direitos e obrigações da Administradora e da Gestora, esta se comprometendo a efetuar os pagamentos aos locadores dos alugueis, IPTU, despesas ordinárias condominiais e danos ao imóvel.

Assim, a ré tem o dever legal de honrar integralmente as condições pactuadas na relação locatícia, derivando sua responsabilidade das cláusulas contratuais e do princípio da boa-fé objetiva.

Desse modo, a negligência da administradora e da gestora enseja a inevitável conclusão de que ocorreu deficiência na execução dos serviços, o que estabelece sua responsabilidade, que é objetiva, pelos prejuízos sofridos pelos consumidores, nos termos do art. 14, do Código de Defesa do Consumidor:

“O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”

E, mesmo que pudesse alegar que não participou da análise dos documentos dos locatários para concretização da locação, constata-se que o item 10 da contestação indica o contrário (fls. 350): “10. A atuação da Requerida no contrato de aluguel servia como garantia do pagamento dos locativos aos Autores, independente da quitação prévia por parte do locatário do imóvel locado, além da análise de crédito em parceria com a Porto Seguro.”

Com efeito, o contrato de "Seguro Proteção" celebrado entre as partes previa expressamente o adiantamento ao locador das parcelas mensais do

aluguel, inclusive em caso de inadimplemento do locatário. Esta obrigação não foi devidamente cumprida pela ré, que deixou de realizar os repasses integrais dos valores devidos nos meses de setembro de 2022 a janeiro de 2023.

A alegação de que houve o repasse referente aos meses de setembro a novembro de 2022 não ficou comprovada, a considerar que os recibos de fls. 392/397 não se encontram assinados pelos autores e não foram juntados os comprovantes de pagamentos de referidas quantias.

Nota-se que os comprovantes de fls. 380/387 se referem a meses anteriores e a prova do pagamento cabe ao devedor.

Assim, a ré não logrou em comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito dos autores (art. 373, II, do CPC).

A multa contratual está prevista no contrato de locação, conforme se verifica da cláusula 11a, parágrafo primeiro: “*A rescisão antecipada deste contrato acarretará uma multa para o locatário, cumulativa, equivalente a três vezes o valor do aluguel vigente, respeitada a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil Brasileiro;*”

Exsurge, pois, a responsabilidade da ré pela multa em razão de ser garantidora do contrato, conjuntamente com a corré A1 (Remax).

Por fim, quanto aos danos morais, melhor sorte não assiste à ré.

Evidencia-se que o dano moral se configurou com a injusta lesão causada pela ré, ao falhar na verificação dos documentos do locatário, resultando na entrega do imóvel para terceiro desconhecido, no inadimplemento dos aluguéis por diversos meses e em danos ao imóvel, constatados após a saída do locatário.

Os autores confiaram nos serviços da ré e a falha na análise da documentação permitiu a locação causando significativos prejuízos, ficando claramente comprovada a má administração do imóvel dos autores.

O dano moral, nesse caso, se dá de forma presumida (“in re ipsa”) e, portanto, independe de prova, decorrendo do próprio ato lesivo.

A propósito, segue a jurisprudência deste E. Tribunal:

“CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. Ação indenizatória ajuizada contra administradora de imóvel objeto de locação. **Alegação de negligência da imobiliária na análise da capacidade econômica da locatária e da fiadora. Ausência de pagamento de aluguéis e encargos, bem como dos reparos dos danos causados ao imóvel.** Matéria que foi objeto de ação de despejo. Hipótese em que não restou demonstrada a exigência, pela administradora, de documentação básica da capacidade financeira das contratantes. Extrato bancário que diz respeito à empresa de que a locatária é sócia. **Documento insuficiente para examinar a solvência da pessoa física e da sua garantidora. Falha na prestação de serviço bem evidenciada. Responsabilidade objetiva da requerida. Inteligência do art. 14 do CDC.** Sentença reformada em parte, apenas para excluir da condenação a verba honorária imposta na ação de despejo. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1014675-29.2024.8.26.0577; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025) (g.n.)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAL E MORAL. ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE REPASSE DOS LOCATIVOS. Insurgência da autora contra a r. sentença que julgou parcialmente procedentes os seus pedidos, decretando a rescisão do contrato de administração e condenando a imobiliária a restituir os valores não repassados. Pretensão de

reforma, para inclusão da condenação referente ao dano anímico. Possibilidade. Retenção dos valores devidos à locadora que não se traduz apenas em mero descumprimento contratual, mas em verdadeira apropriação indébita, o que não se admite. **Dano moral corporificado. Fixação feita, nesta sede, em R\$5.000,00 (cinco mil reais), que serve à compensação da contratante pela frustração a que foi submetida, pela falta de adequada administração da locação do seu imóvel.** Sentença reformada, neste ponto. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1009552-70.2023.8.26.0032; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024) (g.n.)

APELAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Ação de indenização e reparação por perdas danos materiais e morais. Contrato de administração imobiliária. Relação de consumo. Demonstração da má prestação de serviços pela imobiliária. **Não aferição da idoneidade financeira dos locatários e inadequada administração da locação. Responsabilidade objetiva.** Art. 14 do Código de Defesa do Consumidor. Sentença de parcial procedência dos pedidos. Apelo da autora. **Pagamento da multa contratualmente fixada que não comporta alteração. Danos morais bem arbitrados.** Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1008836-29.2022.8.26.0048; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2023; Data de Registro: 30/10/2023)”

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IMPROVIMENTO DO RECURSO, mantendo-se, por consequência, a sentença proferida.

Pelo trabalho adicional do patrono dos autores, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º e 11 do CPC.

EDUARDO GESSE

Relator