



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418261

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039082-75.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GRPQA LTDA (ATUAL DENOMINAÇÃO), é apelado SILVIO RICARDO LOPES DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Apelação provida para julgar a ação extinta, sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1039082-75.2024.8.26.0100

Apelante: Quinto Andar Serviços Imobiliários LTDA./GRPQA Ltda.

Apelada: Silvio Ricardo Lopes de Carvalho

Comarca de São Paulo - 5ª Vara Cível Foro Regional de Pinheiros

Juíza: Dra. Larissa Gaspar Tunala

Voto nº 39338

Apelação Cível. Ação de inexigibilidade de débito decorrente de supostos reparos pendentes pelo locatário que foram indicados no laudo de vistoria de saída do imóvel. Sentença de procedência.

O réu, administrador da locação, agiu representando o locador, como seu mandatário. Ausência de legitimidade para figurar no polo passivo desta ação (art. 485, VI, do CPC).

Apelação provida para julgar a ação extinta, sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva.

A r. sentença proferida à f. 870/873 destes autos de ação declaratória de inexigibilidade, movida por **SILVIO RICARDO LOPES DE CARVALHO** em relação a **QUINTOANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA./GRPQA LTDA.**, julgou procedente o pedido para declarar inexigível o valor de R\$ 19.633,00.

Condenou o réu no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Apelou o réu (f. 876/888) alegando, em suma, que: (a) não se aplica o CDC; (b) deve ser reconhecida sua ilegitimidade passiva, pois agiu como mera intermediadora na relação locatícia; (c) a cobrança é devida, pois está de acordo com o “laudo de reparos

necessários” realizado após a rescisão do contrato; (d) o autor não zelou pelo imóvel durante a vigência da relação jurídica, sendo devidos os reparos.

A apelação, preparada (f. 890), foi contra-arrazoada (f. 894/911).

É o relatório.

A sentença foi disponibilizada no DJE em 21.06.2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 875); a apelação, protocolada em 14.07.2024, é tempestiva.

Em 17.03.2024, o autor ajuizou a presente ação declaratória de inexigibilidade de débito afirmando que: (a) em 21.10.2022, celebrou, como inquilino, contrato de locação do imóvel situado na Avenida dos Eucaliptos n.º 113, ap. n.º 223, Indianópolis, São Paulo, SP, CEP 04517-050, de propriedade do Sr. Arnaldo, por intermédio da empresa ré; (b) antes da entrada no imóvel, houve uma vistoria que apontou estar tudo em boas condições; (c) em 16.11.2022, se mudou com sua família para o imóvel; (d) alterou a cor das portas do imóvel, o que foi aceito pela ré e o propeitário; (e) foi surpreendido com a notícia de que o ralo do imóvel estava causando problemas no imóvel do andar inferior e que seriam necessárias algumas reformas; (f) os reparos se iniciaram em 24.04.2023; (g) foram meses com reformas e, diante da insatisfação, em 01.12.2023, comunicou que pretendia sair do imóvel e que devolveria as chaves em 20.01.2024; (h) em 09.01.2024, contratou os serviços da empresa “Sr. Reformas LDTA.”, para: (1) pintura e restauração da parede da sala (2) lixar e envernizar 3 corrimãos (3) instalar puxadores e amortecedor de armário (4) troca de um registro no banheiro (5) retirar rejunte antigo da banheira e aplicar um novo (6) retirar silicone antigo e aplicar um novo (7) pintura da cozinha, (8) trocar tanque de porcelana da

lavanderia, no valor de R\$ 6.750,00 e houve serviços de manutenção do gabinete e limpeza; (i) as alterações que foram autorizadas foram pintura das cadeiras e das esquadrias das janelas e das portas; (j) para sua surpresa, recebeu notificação de que estaria pendente pagamento de R\$ 19.633,00 para reparos no imóvel, o que não concorda; (k) os apontamentos já foram reparados, tendo inclusive o proprietário comparecido no apartamento para validação dos serviços e afirmado que não havia necessidade de outros reparos (f. 8); (l) foi feita a vistoria de saída e, no aplicativo da ré, constou que estava pendente negociação; (m) no entanto, a ré lhe afirmou que o proprietário não concordava em abrir mão dos reparos; (n) subsidiariamente, se verifica que não foi observado o prazo de 7 dias da cláusula 18 do contrato para que o autor pudesse adentrar novamente no imóvel para retificação do que for necessário; (o) se aplica ao caso o CDC.

Pediu: (a) tutela antecipada para que a ré se abstenha de efetuar qualquer cobrança e, no mérito, (b) a declaração de inexigibilidade de R\$ 19.165,00.

Juntou: (a) contrato de locação residencial (f. 24/30); (b) conversa entre as partes em que a ré autorizou o autor a pintar as portas de branco (f. 31); (c) orçamento da SR Reformas com a descrição dos serviços e conversas de WhatsApp entre autor e o prestador dos serviços (f. 38/58); (d) e-mail enviado pela ré apontando as pendências no imóvel (f. 59/63); (e) e-mail trocado entre as partes (f. 64/72).

A decisão de f. 81/82 concedeu a tutela para suspender a exigibilidade dos valores dos boletos de f. 73/75.

Contestação às f. 108/130, afirmando que: (a) deve ser reconhecida a incompetência absoluta por existência de cláusula de

eleição de foro arbitral; (b) não se aplicam as disposições do CDC; (c) deve ser reconhecida sua ilegitimidade passiva, pois é mera intermediadora e administradora; (d) a ação deve seguir em face do proprietário do imóvel locado, Sr. Arnaldo Pereira Pinto, verdadeiro credor do valor em aberto não pago pelo autor; (e) “ante a necessidade de produção de prova pericial e a expressa vedação dos Juizados especiais para processar e julgar causas cíveis de maior complexidade, faz-se necessária a extinção do processo, sem resolução do mérito” (sic); (f) o autor violou o seu dever de zelar pelo imóvel, o que ocasionou os apontamentos dos itens indicados no laudo de vistoria de saída, havendo pendência de R\$ 19.633,00; (g) o autor locatário e o locador divergem a respeito dos itens necessários para reparo; (h) como administradora, se esforçou para prestar toda a assistência necessária; (i) não pode dispor sobre multa por rescisão contratual, cabendo apenas ao proprietário eventual isenção; (j) não há danos materiais e morais indenizáveis.

Juntou documentos, como contrato de locação do imóvel firmado entre locador Sr. Arnaldo e o locatário Silvio (autor), figurando o réu como administrador/intermediador, laudo de vistoria de entrada e de saída.

Réplica às f. 821/841.

Decisão saneadora às f. 848/851, que reconheceu a legitimidade passiva do réu e fixou como pontos controvertidos.

Extrai-se trecho da r. decisão:

2 - Quanto à preliminar de ilegitimidade, nos termos da teoria da asserção, afere-se a legitimidade segundo as alegações formuladas pelo autor, com base na pertinência subjetiva entre o alegado e a pessoa apontada como sendo integrante do polo da demanda. Uma vez controvertidos os fatos ou produzidas provas, a questão passa a ser de mérito. In casu, as asserções do autor atestam a legitimidade da parte ré, porquanto ela foi quem promoveu as cobranças cuja inexigibilidade se requer ver declarada. Outras discussões dizem respeito ao mérito.(...)

4 - Fixo como pontos controvertidos: (i) se houve alteração do estado de conservação do imóvel a ensejar as cobranças pretendidas pela requerida e em que extensão; (ii) se há outras despesas com IPTU, aluguéis, seguro e serviços pendentes e em que extensão.

As partes, intimadas, não pleitearam a produção de provas.

Sobreveio a r. sentença de procedência.

O inconformismo merece acolhimento.

O réu administrou a relação locatícia como mandatário do locador.

O autor ajuizou esta ação com um único pedido: o de inexigibilidade de R\$ 19.633,00, valor indicado pelo réu como pendente e que seria decorrente de reparos no imóvel que não teriam sido realizados após a saída do locatário do imóvel.

Constam da inicial os boletos emitidos pelo réu, figurando o réu como beneficiário e indicando o imóvel e o contrato firmado entre autor e o proprietário Sr. Arnaldo.

O autor afirma que contratou determinada empresa para realização de reparos no imóvel antes da entrega das chaves, e o réu afirma que há pendências de reparos no imóvel, juntando laudo de vistoria do imóvel, e que o proprietário não “abriu mão” dos consertos.

No presente caso, agiu o réu em razão do mandato, ou seja, na qualidade de administradora da locação, não em nome próprio, e não ostentando, por consequência, legitimidade para figurar no polo passivo desta ação em lugar do locador.

Os poderes conferidos ao réu, para administrar a locação em nome do locador, não se confundem com a substituição processual.

Nesse sentido, menciona-se a seguinte lição de Gildo DOSSANTOS que:

Demandado pode ser apenas o credor, ou quem o substitua legalmente, ou seja, o gestor de negócios, a massa falida, o espólio, o administrador (na insolvência civil CPC, art. 761, I), ou aquele que, havendo dúvida, pretende ser titular do crédito. Ré não pode ser, porém, no caso de aluguel, a empresa administradora de bens do locador, ainda que esta, em nome dele, tenha locado a coisa. Cada vez mais, principalmente nos grandes centros, os imóveis estão sendo entregues a empresas especializadas em administrar, incumbindo-lhes alugar o prédio, receber os locativos, resolver sobre reajustes do aluguel, promover rescisões contratuais, contratar advogados para propor as ações relativas à locação, e tudo o mais que disser respeito a esta. Agem sempre em nome do senhorio. Daí não se conclua, no entanto, que estejam legitimadas para responderem por ação de consignação em pagamento da renda e encargos. A propósito, em ação de inquilino contra a administradora do imóvel, foi reconhecida a ilegitimidade passiva desta (TAPR Rel. Silva Wolff RT 549/200), porque, afinal, “a parte não se confunde com quem a representa, sendo incabível propor ação contra administrador de bens para que venha receber aluguéis de quem é credor o locador” (Rel. Gil do Santos RT 642/163) (in *Locação e Despejo Comentários à Lei 8.245/91*, 6ª ed., RT, São Paulo, 2010, p. 492).

Mencionam-se, nesse sentido, os seguintes precedentes deste E. Tribunal:

APELAÇÃO – RECURSO DO AUTOR – AÇÃO CONDENATÓRIA, CONSIGNATÓRIA E DESCONSTITUTIVA AJUIZADA CONTRA A IMOBILIÁRIA – AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA – PEDIDOS QUE DEVERIAM TER SIDO FORMULADOS CONTRA O LOCADOR – ATUAÇÃO DE MERA INTERMEDIÁRIA – PRECEDENTES DESTA C. CÂMARA E DESTA E. TJSP – RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO Não é legitimada a figurar no polo passivo de ação veiculando pedidos variegados (consignação em pagamento, resolução do contrato de locação, danos materiais e morais) a imobiliária que atua meramente como intermediária na relação locatícia. Cabia ao autor formular os pedidos em face do locador, único legitimado a responder pelas consequências jurídicas derivadas da locação. Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO. (Ap. 1008361-74.2022.8.26.0565; Rel. (a): Maria Lúcia Pizzotti; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 04/10/2023).

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – Imobiliária que atua como mera intermediária da

locação - Ilegitimidade passiva - Reconhecimento - Procedência parcial afastada - Extinção da ação em face da imobiliária - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1052634-97.2017.8.26.0506; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2019; Data de Registro: 16/07/2019)

Locação. Ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização por dano moral proposta em face da administradora do imóvel. Ré que não integrou a relação jurídica locatícia, tendo atuado como mandatária da locadora e, nesta condição, praticado atos de administração da locação. Ilegitimidade passiva reconhecida. Processo extinto, sem resolução do mérito, nos termos dos artigos 267, VI, e 295, II, do Código de Processo Civil. Recurso da Ré provido, prejudicado o do Autor. (TJSP, Apelação nº 4000538-94.2013.8.26.0344, rel. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 26/02/2015).

Assim, é o caso de julgar extinto o feito, sem análise do mérito, por ilegitimidade passiva, nos termos do art. 485, VI, do CPC,

Fica o autor condenado a restituir ao réu os valores por ele gastos com custas e despesas processuais, atualizados desde os desembolsos, e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Para tanto, sobre o valor da sucumbência devida, deve ser aplicada a correção pelo IPCA do IBGE e juros pela taxa Selic, descontado mensalmente o IPCA, desconsiderada eventual diferença negativa mensal.

Por tais motivos, dá-se provimento ao recurso.

Morais Pucci
Relator