



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421949

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2392108-04.2024.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que são agravantes MARIA LUCIA DE ALMEIDA e FABIANA CRISTINA DE CARVALHO, é agravado MATRIZ COMPRA VENDA E ADMINSTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2392108-04.2024.8.26.0000

Nº de origem: 1015572-36.2024.8.26.0196

Agravantes: Maria Lúcia de Almeida e outro

Agravado: Matriz Compra Venda e Administração de Imóveis Ltda

Juiz de origem: Humberto Rocha

Voto nº 6210

Agravo de instrumento - Ação indenizatória em contrato de locação de imóvel não residencial - Equipamentos eletrônicos queimados em clínica de estética - Pedido indenizatório deduzido pela locatária que figura no contrato e pela ocupante efetiva do imóvel, filha da locatária - Decisão agravada que declarou a ilegitimidade passiva da ocupante do imóvel - Inconformismo - Pretensão de reforma - Acolhimento - Prematura a apreciação da pertinência subjetiva sem produção de provas - Coautora que teve efetivo prejuízo, provada a compra dos equipamentos por ela - Decisão reformada para mantê-la no polo ativo - Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento desafiando a r. decisão copiada a fls. 308/309 que, dentre outros comandos, acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa e declarou extinto o feito em relação a Fabiana Cristina de Carvalho.

Em recurso bem processado, alegaram as recorrentes que a negociação para contratação e os pagamentos dos aluguéis foram feitos por Fabiana. Acrescentou que os equipamentos queimados em decorrência das más condições da fiação no imóvel eram todos de Fabiana, que vem a ser a “verdadeira destinatária dos serviços

imobiliários” (fl. 6) e consumidora por equiparação. Ainda que não figure no contrato como locatária, é quem realmente usufrui dos serviços.

Ausente preparo, beneficiadas pela gratuidade concedida (fl. 264 da origem).

Recebido o recurso no duplo efeito (fls. 311/312).

Contrarrazões a fls. 316/320.

É o relatório.

Respeitado o entendimento do culto magistrado, cabe a reforma da r. decisão para manter Fabiana no polo ativo, aguardando a instrução do feito, de modo que é prematura sua exclusão sem que se saiba, neste momento, se a relação é puramente contratual ou não.

Com feito, versam os autos sobre ação indenizatória fundada em contrato de locação de imóvel celebrado entre Maria Lúcia, genitora de Fabiana, e Matriz Compra, Venda e Administração de Imóveis Ltda., que representou o locador, João Luís Resende Teruel (fls. 32/41¹). Fabiana era quem ocupava efetivamente o imóvel, onde instalou sua clínica de estética, mas não figurou no contrato de locação porque seu score de crédito fora rejeitado, como se conclui da leitura das conversas copiadas a fls. 71/110.

Do que se deduz dos autos, Fabiana foi quem experimentou efetivamente o prejuízo (fls. 53) em função dos equipamentos queimados no imóvel porque em seu nome estão as notas

¹ Citações de número de páginas referem-se ao agravo de instrumento, doravante, salvo observação expressa.

fiscais de compra dos eletrônicos danificados (fls. 51/54) e porque era ela quem explorava a atividade empresária desenvolvida no imóvel objeto da locação.

Narra a agravada em contestação (fl. 271):

“Após as reclamações da locatária foi feita uma inspeção completa na parte elétrica do imóvel, não sendo encontrados problemas significativos de forma que foram realizados pequenos reparos. Posteriormente, em 21/03/2024 foram instaladas novas tomadas e interruptores, além de pontos adicionais de 220v, para atender às necessidades específicas da autora, sem qualquer custo para a locatária. Em 10/04/2024 a autora relatou danos em seus equipamentos alegando que se deram em decorrência do sistema elétrico do imóvel, informou que os danos ocorreram enquanto o estabelecimento estava fechado e os equipamentos desligados. Assim, foi realizada nova inspeção elétrica e foi constatado que os danos não foram provenientes de curto-circuito ou de falhas no sistema elétrico do imóvel”.

Há de se concluir, portanto, que não se tem, até o momento, certeza sobre o ocorrido, de modo que soa temerária a análise da pertinência subjetiva sem a produção de provas. Mantenho, assim,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fabiana no polo ativo.

Pelo brevemente exposto, meu voto dá provimento
ao recurso, nos termos da fundamentação.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator