



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420623

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000502-38.2024.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que é apelante JULIANO ZANQUETA CECILIATO, é apelado MEDINA & FURLAN ADMINISTRAÇÃO E VENDAS DE IMÓVEIS S/S LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Juliano Zanqueta Ceciliato

Apelada: Medina & Furlan Administração e Venda de Imóveis S/S Ltda.

Apelação nº 1000502-38.2024.8.26.0047 – 2ª Vara Cível de Assis

Voto nº 31.535

Prestação de serviços. Administração de imóvel objeto de locação. Alegação do locador, contratante dos serviços, de má prestação, notadamente em decorrência da devolução do imóvel locado em más condições de conservação. Sentença de extinção sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva. Falsa carência. Legitimidade da imobiliária que se extrai da causa de pedir, à luz da teoria da asserção, visto que atribuída responsabilidade em termos específicos a ela, na causa de pedir. Conflito de interesses no plano substancial também delineado de forma concreta entre as partes. Sentença, que, ademais, examinou concretamente matéria substancial ao dar pela carência de ação, valendo-se de fundamentos excludentes da responsabilidade civil dessa ré. Julgamento que, na verdade, foi de mérito, com errôneo enquadramento jurídico do desfecho. Retificação do dispositivo quanto a esse particular. Manutenção do decreto de improcedência. Imobiliária ré que atuou na relação locatícia apenas na condição de mandatária e administradora da avença. Contrato do qual não se extrai assunção de responsabilidade pela ré no tocante à realização de vistorias no imóvel ou aos valores eventualmente despendidos pelo locador para preservação das condições do imóvel locado. Inviabilidade da imputação de negligência pela má conservação do imóvel, somente constatável quando da devolução do prédio. Dever de fiscalização que não leva à conclusão objetiva de contribuição da ré para a eclosão dos danos, esses princípio imputáveis tão somente ao próprio inquilino. Conduta desidiosa da ré não verificada. Ausência de nexo entre o prejuízo experimentado pelo autor e a atividade de administração propriamente dita. Sentença confirmada, apenas com a retificação do dispositivo. Apelação do autor desprovida, com observação.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 172/175 julgou extinto, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, demanda indenizatória por danos materiais e morais derivada de contrato de locação residencial, ajuizada pelo locador contra a imobiliária responsável pela administração do imóvel; acolheu o MM. Juiz, para tanto, a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré, considerando figurar essa como mera mandatária do autor, proprietário e locador do imóvel, bem como não ser responsável por eventuais danos causados, além de nada lhe ter sido imputado a configurar violação à prestação de serviços de administração imobiliária, nos termos contratados.

Apela o autor (fls. 178/184), insistindo, inicialmente, na legitimidade passiva da ré, sob o argumento de que, ao não fornecer prova documental da situação em que o imóvel foi entregue pelo inquilino, teria assumido a responsabilidade pelos danos materiais suportados em razão de não ter sido o imóvel devolvido nas mesmas condições em que alugado. Argui ainda cerceamento de defesa, sob alegação não ter a ré trazido aos autos prova alguma de suas alegações, mas tão somente alegações falaciosas que não condiriam com a realidade dos fatos, sem a devida concessão de oportunidade a ele, autor, de produção de provas a corroborar suas alegações. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de integral procedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com a apresentação de contrarrazões pela apelada no prazo legal (fls. 192/205).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Anote-se, antes de mais nada, quanto à imobiliária, ser ela parte evidentemente legítima para a demanda, depreendendo-se da leitura da petição inicial vir sustentada na causa de pedir sustenta a responsabilidade civil da pessoa jurídica na condição de intermediadora da locação, além de responsável direta pelos termos contratuais.

É o quanto basta para conferir à ré respectiva legitimação

para a demanda, por mais que se negue dita responsabilidade.

O conflito de interesses acerca da suposta responsabilidade civil oriunda dos ilícitos narrados está delineado, não se podendo confundir as condições da ação com o mérito da pretensão, nem tampouco permitir a partir daí a análise da mera pertinência subjetiva para a demanda com base em considerações sobre a viabilidade ou não da pretensão assim externada.

Parte legítima, enfim, a imobiliária se mostra tão somente porque a petição inicial, em termos de asserção, indicou situação jurídica abstratamente compatível com a perspectiva de sua responsabilização em relação ao ilícito objeto do litígio. Saber-se em termos concretos se, à luz dos elementos trazidos, existe ou não dita responsabilidade, é questão que se entrosa com o plano substancial.

De qualquer modo, nota-se que a r. sentença, na verdade, já enfrentou o mérito no tocante a essa ré, apontando a suposta ilegitimidade a partir do exame concreto dos elementos delineadores de sua pretensa responsabilidade civil. Pode-se, assim, dizer que o julgamento de extinção, por ilegitimidade, foi uma decisão de falsa carência, correspondendo na verdade a um julgamento de improcedência; para tanto, basta a devida ressalva quanto ao fundamento adotado no dispositivo, sem necessidade sequer de reforma da r. sentença nessa parte e de aplicação do mecanismo de julgamento originário do mérito previsto no art. 1.013, § 3º, I, do CPC.

E, indo além, não há por que reformar a decisão, sendo a demanda, em face da ré, efetivamente improcedente, visto que atuou na relação locatícia apenas na condição de mandatária e administradora da avença, sem assunção de qualquer responsabilidade, ao que se vê do contrato firmado com o autor, relacionada à realização de vistorias no imóvel ou aos valores eventualmente despendidos pelo locador para preservação das condições do imóvel locado, resumindo-se, na verdade, sua atuação à parte financeira envolvida na locação (recebimento e cobrança de aluguéis).

No tocante à alegada má conservação do imóvel pelo inquilino – por si só, questionável, já que desconhecidas as condições do imóvel quando de sua locação – que teria gerado gastos vultosos após o término da locação,

não se pode extrair da mera afirmação genérica de ter a imobiliária dever de fiscalização a conclusão objetiva em torno de qualquer contribuição daquela para a eclosão dos danos, a princípio imputáveis tão somente ao descumprimento pelo próprio inquilino do dever de conservação.

Não há, com efeito, como exigir da administradora a realização de vistorias constantes no imóvel, para verificar os cuidados a ele dispensados pelo inquilino, nem tampouco há notícia de que tivesse sido informada ou soubesse por qualquer meio de conduta desidiosa do locatário sem adotar providências preventivas ou repressoras.

Inexistente, portanto, conduta da administradora capaz de justificar a imposição do dever reparatório, não se vislumbrando nexo entre a atividade de administração da locação e a natureza dos dissabores enfrentados pelo demandante.

Fica, por tudo, desacolhida a pretensão recursal, apenas com retificação do dispositivo da r. sentença, para constar o julgamento como de **improcedência**. Por força desse desfecho, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais a cargo do autor, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo, com observação.

FABIO TABOSA

Relator