



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000451194

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003290-32.2024.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em que é apelante JULIANA CRESCENCIO LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado FACIL IMÓVEIS BIRIGUI LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Julgaram prejudicado o recurso e, de ofício, reconheceram a ilegitimidade passiva da ré e extinguiram a ação sem resolução de mérito. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação Cível nº 1003290-32.2024.8.26.0077

Comarca: Birigui – 2ª Vara Cível

Juiz (a): Lucas Gajardoni Fernandes

Apelante: JULIANA CRESCENCIO LEITE (autora)

Apelada: FÁCIL IMÓVEIS BIRIGUI LTDA. (ré)

Voto nº 45.546

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. RECURSO PREJUDICADO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela parte autora contra sentença em que o Juiz julgou improcedente os pedidos formulados em ação declaratória de inexistência de débito cumulada com pedido de indenização por dano moral, proposta em razão de alegada negativação indevida por administradora de imóveis.

II. QUESTÃO EM EXAME

2. A questão em discussão consiste em analisar se a administradora de imóveis possui legitimidade passiva para figurar no polo passivo da ação envolvendo relação locatícia da qual não é parte como locadora, bem como se a negativação atribuída a ela justifica pedido de dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A administradora de imóveis, por ser mera mandatária do locador, não detém legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

4. A negativação foi realizada pela empresa que concedeu seguro fiança à relação locatícia, o que afasta o nexo de causalidade entre a conduta da ré e os danos alegados.

5. Eventual irregularidade na contratação da empresa garantidora não foi objeto da petição inicial, configurando inovação recursal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso prejudicado, de ofício reconhecida a ilegitimidade passiva da ré, com extinção do processo sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil (CPC).

Teses de julgamento: “1. A administradora de imóveis, quando atua como mandatária do locador, não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação que discute obrigações decorrentes do contrato de locação. 2. A negativação promovida por empresa garantidora contratada não implica responsabilidade da administradora por eventual dano moral.”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 2º, e 485, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 6.646.654/RJ, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, 5ª Turma, j. 12.09.2006; STJ, REsp 305.974/MG, Rel. Min. Jorge Scartezzini, 5ª Turma, j. 16.06.2002.

JULIANA CRESCENCIO LEITE ajuizou ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por dano moral em face de **FÁCIL IMÓVEIS BIRIGUI LTDA.** em decorrência de alegada negativação indevida.

Foi deferido o benefício da gratuidade da justiça à parte autora (fls. 40).

Pela respeitável sentença de fls. 199/201, cujo relatório adoto, o douto Juiz julgou improcedentes os pedidos, para condenar a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, devidamente atualizados, suspendendo citados pagamentos por ser beneficiária da justiça gratuita.

Inconformada, recorre a parte autora. Alega que as cobranças realizadas após a rescisão contratual são indevidas e abusivas. Alega que não houve contratação de seguro-fiança, o que no entender da apelante veda a prestação de serviços. Insiste em ocorrência de dano moral por negativação indevida (fls. 204/207).

Em contrarrazões (fls. 211/213), a ré reitera a alegação de ilegitimidade passiva, aduzindo que não realizou diretamente a negativação. Defende a regularidade das cobranças e da negativação, decorrentes de obrigações contratuais legítimas. A apelada também destaca a ausência de danos morais, pois a negativação foi legítima e amparada por débito real. Pugna pela manutenção da sentença.

Recurso tempestivo e isento de preparo, em

decorrência da gratuidade da justiça deferida à parte autora.

É o relatório.

Respeitado o convencimento do d. magistrado de primeiro grau e a combatividade do patrono da parte autora, razão assiste à ré em relação à sua ilegitimidade para a presente ação, por qualquer ângulo que se examine.

Isso porque em exame ao contrato de locação a fls. 66/71, emerge que o locador é JOÃO SERGIO FERRARETI, restando consignado na cláusula 14 que a ré é mera administradora da locação (fls. 69).

Nesse sentido, é bem tranquilo o posicionamento junto ao C. STJ de que a imobiliária não ostenta legitimidade para ações envolvendo debate sobre contrato de locação que não figura na condição de locadora, como no caso:

“PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO PROPOSTA CONTRA A ADMINISTRADORA DO IMÓVEL LOCADO, MANDATÁRIA DA LOCADORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM CONFIGURADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. ART. 267, VI, DO CPC. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que a Administradora de Imóveis, por ser mera mandatária do locador do imóvel, não possui legitimidade processual para figurar no pólo passivo de eventual ação judicial que tenha por fundamento o contrato de locação. Isso porque não se pode confundir o proprietário do imóvel com quem o representa, ou seja, com seu mandatário, tendo em vista que este, ao celebrar o contrato de locação, não o fez em nome próprio, mas em nome de seu mandante, o locador.

2. Hipótese em que a ação declaratória de nulidade de ato jurídico proposta pelo fiador no contrato de locação foi proposta contra a Administradora de Imóveis e não em face da locadora. Ilegitimidade passiva ad causam configurada, ensejando a extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC.

3. Recurso especial conhecido e provido”. (REsp 6.646.654/RJ, QUINTA

TURMA, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, j. 12/09/2006, DJ 09/10/2006 p. 344).

“PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - CARÊNCIA DECRETADA - ART. 267, VI, DO CPC - DISSÍDIO PRETORIANO NÃO COTEJADO.

1 - A teor do art. 255 e parágrafos, do RISTJ, não basta a juntada das cópias integrais dos acórdãos divergentes, devendo ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados. A falta do devido confronto analítico obsta o conhecimento do presente recurso pelo dissídio jurisprudencial aventado (art. 105, III, “c”, da CF).

2 - A Administradora de Imóveis é mera mandatária dos locadores, não possuindo legitimidade processual para figurar no pólo passivo da Ação de Consignação. Isto porque não se pode confundir a condição de parte credora com quem a representa, ou seja, com o procurador ad negotia. Ilegitimidade passiva ad causam reconhecida. Carência decretada. Inteligência do art. 267, VI, do CPC.

3 - Precedentes desta Turma (REsp nºs 253.155/RS e 227.011/ES).

4 - Recurso conhecido, nos termos acima expostos e, neste aspecto, provido para, reformando o v. acórdão de origem, reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam e julgar a autora carecedora da ação, nos termos do art. 267, VI, do CPC, invertendo-se os ônus sucumbenciais, já fixados na r. sentença monocrática”. (REsp 305.974/MG, QUINTA TURMA, Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, j. 16/6/2002, DJ 26/8/2002 p. 284, RNDJ vol 35 p. 109)

Não suficiente, observo que restou devidamente esclarecido pela ré que houve ressarcimento dos valores que a parte autora pretende sejam declarados indevidos por parte de seguradora contratada para prestar fiança. Nesse sentido, consta da contestação:

“No presente tópico, visa-se discriminar os itens que a autora deixou de reparar no imóvel, e que após a cobrança desta ré para que fossem realizados, fato esse frustrado diante da ausência de reparo.

Diante da inércia da autora esta ré não teve outra alternativa senão acionar a empresa fiadora CREDPAGO, para que realizasse os pagamentos devidos, o que fez enviando os laudos de vistoria de entrada e saída e respectivos orçamentos, documentos esses que fazemos juntada nessa oportunidade” (fls. 50).

Consequentemente, o débito que a parte autora pretende seja declarado inexigível é junto à seguradora, que exerce a fiança da relação locatícia, conforme cláusula 15 (fls. 70).

Atente-se que quem procedeu à negativação que a parte autora afirma indevida foi a CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. que figura como garantidora das obrigações contratuais relacionadas ao contrato de locação, como delineado, e que procedeu à negativação (fls. 34/36).

Registro ainda que a alegação envolvendo suposta irregularidade na contratação da referida empresa se trata de inovação em grau recursal, sendo insuscetível de análise, posto que na petição inicial, limitou-se a parte autora a aduzir irregular contratação de seguro incêndio (fls. 04).

Consequentemente, deve o dispositivo ser alterado para reconhecer a ilegitimidade passiva da ré, restando prejudicado o recurso. Consequentemente, deve a autora ser condenada no pagamento das custas processuais eventualmente despendidas, além de honorários sucumbenciais que, em atenção ao disposto no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil (CPC), fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada limitação da gratuidade da justiça.

Posto isso, por meu voto, **de ofício, reconheço a ilegitimidade passiva da ré.**, extinguindo a ação sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, **e julgo prejudicado o recurso.** Condeno a autora no pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa em favor dos advogados da ré, observada limitação da gratuidade.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator