



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0000379597**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009291-57.2017.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante GILBERTO CERRI, é apelado VICENTE RUBENS TAVANO (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), ALMEIDA SAMPAIO E MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

**RODOLFO CESAR MILANO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 07130  
APELAÇÃO Nº: 1009291-57.2017.8.26.0019  
COMARCA: AMERICANA  
APELANTE: GILBERTO CERRI  
APELADO: VICENTE RUBENS TAVANO  
INTERESSADOS: JOSÉ FRANCISCO ROLIM (E OUTRO)  
INTERESSADOS: PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA (E OUTRO)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C.C. LUCROS CESSANTES. Locação de imóvel residencial. Processo dirigido contra os ex-locatários, fiadores e a imobiliária administradora (corretor) da locação. Devolução do bem imóvel em péssimas condições. Ausência de elaboração de vistoria final. Prejuízos materiais constatados em laudo pericial confeccionado em anterior ação cautelar. Sentença de procedência da ação, com condenação solidária dos réus. Irresignação da imobiliária (corretor), arguindo ilegitimidade passiva. Legitimidade passiva, porém, que se extrai da causa de pedir, à luz da teoria da asserção, visto que atribuída responsabilidade em termos específicos à imobiliária (corretor), na causa de pedir. Pretensão recursal parcialmente acolhida, para o fim de reconhecer a ausência de responsabilidade da imobiliária (corretor) quanto aos alegados danos sofridos pelo autor. Mera intermediador, sem relação jurídica para com o autor. Dever de vistoria inexistente. Ônus da prova que caberia ao autor, o que não ocorreu. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

**Vistos.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 482/486, proferida nos autos da ação de indenização por danos materiais c.c. lucros cessantes, ajuizada por **VICENTE RUBENS TAVANO** em face de **GILBERTO CERRI** (corretor), **JOSÉ FRANCISCO ROLIM (E OUTRO)** (locatários) e **PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA (E OUTRO)** (fiadores, revéis), que



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgou procedentes os pedidos perquiridos na inicial nos seguintes termos:

*“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pelo autor e, conseqüentemente, JULGO EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, forte no artigo 487, inciso I, do CPC, fazendo-o para CONDENAR SOLIDARIAMENTE os réus:*

*A) a lhe pagarem a quantia de R\$ 16.037,82 (dezesseis mil, trinta e sete reais e oitenta e dois centavos), com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambas as rubricas desde a confecção do laudo na ação de produção antecipada de provas;*

*B) a lhe pagarem, a título de lucros cessantes, a quantia mensal de R\$ 700,00 (setecentos reais), desde a data da desocupação do imóvel, incluindo o período de tramitação da ação cautelar de produção antecipada de provas, em que não poderia ele ter realizado quaisquer reformas no imóvel para não prejudicar a realização da perícia judicial, estendendo-se até que se complete o limite máximo de 30 meses da data da desocupação, mesmo prazo da locação contratada com os inquilinos, com correção monetária desde quando os locativos deveriam ter sido pagos pela Tabela Prática do TJSP, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação na presente demanda;*

*C) a lhe pagar a quantia de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) a título de multa contratual, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde o ajuizamento da ação, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.*

*Decaindo os autores de parcela ínfima de sua pretensão, por força da sucumbência, CONDENO SOLIDARIAMENTE os réus ao reembolso das eventuais custas e despesas processuais despendidas pelo autor, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios de seu patrono, que ora fixo em 15% sobre o valor atualizado da condenação.” (fls. 482/486)*

Inconformado, recorre o corréu Gilberto Cerri, corretor (fls. 189/499), sustentando, em síntese, que a responsabilidade solidária não merece prosperar, ressaltando que o entendimento jurisprudencial desta Corte é no

sentido de que a imobiliária é apenas uma intermediária da locação, requerendo seja sua exclusão do polo passivo da demanda, com inversão do ônus da sucumbência.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, recolhido o preparo (fls. 500/501, complementado às fls. 520/521), respondido (fls. 505/511), devendo ser processado.

### **É o relatório.**

Conforme se infere dos autos, pretende o autor a condenação dos requeridos, quais sejam: locatários, fiadores do contrato de locação de imóvel residencial e a imobiliária, que intermediou a relação jurídica, no pagamento de indenização por danos materiais e lucros cessantes decorrentes de danos causados pelos locatários durante a ocupação do imóvel.

A r. sentença guerreada reconheceu a responsabilidade solidária da imobiliária na condenação imposta, contra a qual se insurge a recorrente.

Cinge-se, portanto, o debate recursal quanto à existência e extensão da responsabilidade da imobiliária contratada para prestação de serviços de administração de imóvel, no que concerne aos prejuízos experimentados pelo locador.

Pois bem. Vê-se no presente caso que houve vistoria inicial para a locação do bem imóvel em discussão, mas, todavia, não foi elaborada vistoria final após a entrega do referido bem pelos locatários, tendo o autor encontrado o imóvel deteriorado e por iniciativa própria demandado tanto os locatários, quanto fiadores e a imobiliária juridicamente, nesse ponto já tendo ingressado com ação cautelar em face dos réus (processo sob nº 40054-86-54.2013.8.26.0019), em cujo processo foi elaborado laudo pericial, o qual apurou necessidade de reparos no bem imóvel por falta de manutenção dos



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

locatários no valor de R\$ 16.037,82 (fls. 24/134).

No que tange a Gilberto Cerri, corretor, empresário individual, que à época da locação possuía empresa com nome fantasia “Shalom Imóveis”, verifica-se tratar-se de parte legítima para responder aos termos da presente demanda, haja vista que a petição inicial, em termos de asserção, indicou situação jurídica abstratamente compatível com a possibilidade de sua responsabilização em relação ao ilícito objeto de discussão, cuja responsabilidade é aferível à luz das provas juntadas nos autos, nos termos do art. 1.013, §3º, I, do CPC.

Entretanto, verifica-se que a responsabilidade pelos prejuízos sofridos pelo autor não merece recair sobre a imobiliária, uma vez que não entabulada qualquer contratação no sentido de prestação de serviços de vistoria, haja vista a disposição da cláusula 1ª do contrato firmado entre as partes:

*“1ª) Pelo presente instrumento o(a) CONTRATANTE contrata os serviços profissionais da contratada, para fazer a administração do(s) seguinte(s) imóvel(s) abaixo relacionado(s), devendo para tanto emitir e assinar recibos de alugueis, firmar contratos de locação, rescindir as que entender necessário, promover cobranças e despejos administrativos ou judicialmente, constituindo advogado em nome do CONTRATANTE, com as cláusulas “ad juditia” e especiais, a praticar enfim todos os atos necessários à consecução desta finalidade, **sempre sob a orientação do contratante.**” (fl. 145) (grifo nosso)*

Ainda, dispõe a cláusula 7ª do mesmo contrato, que: *“É permitido ao CONTRATANTE, ou ao seu representante, vistoriar o imóvel nos conformes da Lei (...)”* (fl. 145)

Denota-se, pois, dos autos, que não há qualquer comprovação de contratação da imobiliária no sentido de prestação de serviços “de vistoria”, não merecendo prosperar a responsabilidade solidária quanto ao inadimplemento dos locatários relativos ao dever de cuidar do imóvel e devolvê-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lo em bom estado.

Outrossim, tal como, inclusive, já se afirmou: “A responsabilidade pelas consequências da administração do imóvel é do proprietário/mandante, incidindo ao caso o disposto no artigo 663 do Código Civil, segundo o qual “sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável””. (TJSP; Apelação Cível 1003153-02.2021.8.26.0224; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2022; Data de Registro: 27/10/2022).

A jurisprudência, outrossim, é no mesmo sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL Interposição contra sentença que julgou improcedente a ação de reparação de danos. Locação. Inexistência de responsabilidade da imobiliária pelo inadimplemento e danos causados pelos locatários. Administradora do imóvel locado que teve atuação como simples mandatária da locadora. Falha na prestação de serviços não demonstrada. Ressarcimento indevido. Sentença mantida.” (Apelação Cível n. 1001298-13.2022.8.26.0075; Relator Mario A. Silveira; 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/06/2023).

“LOCAÇÃO. Contrato de prestação de serviços de administração de locação de imóvel. Procedência parcial. Insurgência da administradora ré. Hipótese em que a requerida não pode ser responsabilizada pelos aluguéis e encargos não pagos, tampouco por eventuais danos causados pela locatária no imóvel. Não demonstração de que o contrato celebrado entre as partes tenha sido descumprido. Danos mencionados que não foram causados pela ré, a qual é mera intermediária da locação. Ação julgada improcedente. Sentença reformada. Recurso provido.” (Apelação Cível n. 1007672-62.2020.8.26.0286; Relator Rodolfo Cesar Milano; 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/05/2023).

“APELAÇÃO CERCEAMENTO DE DEFESA Inocorrência Desnecessidade de dilação probatória Preliminar rejeitada. APELAÇÃO LOCAÇÃO DE



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*IMÓVEL RESIDENCIAL DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL LOCADO EM PÉSSIMAS CONDIÇÕES FIANÇA Responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves. Cláusula expressa. Contrato prorrogado. Subsistência da garantia até a efetiva devolução do imóvel. Lei 8.245/91, art. 39. Inaplicabilidade da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso da fiadora improvido. APELAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL LOCADO EM PÉSSIMAS CONDIÇÕES Responsabilidade solidária da imobiliária intermediadora da locação Dever de vistoria Não há prova de contratação de serviço nesse sentido Ônus da prova cabe ao autor Sentença reformada Recurso da imobiliária corré provido.” (TJSP; Apelação Cível 0010102-15.2004.8.26.0302; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2014; Data de Registro: 30/01/2014)*

Por tais razões, dá-se parcial provimento ao recurso para julgar a ação improcedente, com base no art. 487, inciso I, do CPC, com relação ao ora apelante, e, em consequência, condenando-se o autor, em razão da sucumbência, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como verba honorária de 12% sobre o valor atualizado da causa, em favor do patrono do ora apelante, já incluídos os honorários recursais de que tratam os §§1º e 11, do art. 85, do CPC, observada a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

**RODOLFO CÉSAR MILANO**

Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO