



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001636-43.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Marcia Lucia de Freitas Ungari**
 Requerido: **Rafael Braga dos Santos e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

MÁRCIA LÚCIA DE FREITAS UNGARI ajuizou ação **DECLARATÓRIA** c.c. **INDENIZAÇÃO** contra **RAFAEL BRAGA DOS SANTOS e TEDDEWORK IMOBILIÁRIA**, alegando, em resumo, que seu marido estabeleceu acordo verbal para constituição de sociedade comercial. Como o acionado **RAFAEL** não tinha renda, o imóvel que serviria à sociedade foi locado em seu nome. A prometida sociedade não se concretizou e o acionado explora o imóvel com exclusividade, não mantendo em dia as obrigações decorrentes da locação. Argumenta que o negócio jurídico é nula pois sua vontade foi viciada pela ação dos acionados. Pleiteia a anulação do negócio jurídico e condenação dos acionados ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

A acionada **TEDDEWORK** apresentou contestação arguindo, em preliminar, sua ilegitimidade passiva. No mérito, rebateu a postulação inicial, apontando a inexistência de vício no negócio jurídico e de qual postura ilícita de sua parte. Destaca que a situação narrada caracteriza cessão da locação e que o contrato poderia ser resolvido com a devolução do imóvel desocupado e entrega das chaves.

O acionado **RAFAEL**, por sua vez, não apresentou defesa.

1001636-43.2018.8.26.0037 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Breve é o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Registre-se, por primeiro, que a contestante não concordou com o aditamento pretendido pela autora, para inclusão do locador, inviabilizando, assim, a postulação de págs.63/64.

Indefiro, assim, o pedido de aditamento.

A defesa processual apresentada pela acionada deve ser acolhida.

A Imobiliária acionada, como mera administradora do imóvel, por mandato do locador, é parte ilegítima para a postulação.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – Ação de indenização – Administradora do imóvel locado que atua como mera mandatária do proprietário – Ilegitimidade passiva da ré – Precedente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do E. STJ – Ação desacolhida – Recurso impróvido, com observação" (Apelação 1000023-22-2017.8.26.0037, Araraquara, da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira, j., 27.07.2017, v.u.).

Firmada tal premissa, tem-se que a imobiliária também não pode responder pelos pretensos danos materiais ou morais, face a ausência de pertinência subjetiva da postulação, por sua ilegitimidade passiva.

Quanto ao acionado RAFAEL, que permaneceu revel no processo, o pedido inicial deve ser acolhido, em parte.

Conforme se vê do aviso de recebimento de pág.56, o acionado recebeu a certa de citação em 24.03.2018, não apresentando qualquer manifestação no processo.

Dispõe o art. 344, do Código de Processo Civil:

"Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Apesar de citado com as advertências legais, não apresentou defesa, de modo que presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos articulados na petição inicial, pela autora, notadamente que o imóvel locado está sendo utilizado exclusivamente em seu proveito.

No caso dos autos, contudo, nem todos os pedidos articulados na petição inicial podem ser acolhidos, mas somente o relativos às pretendidas perdas e danos.

Registre-se, por primeiro, que inviável a anulação do negócio jurídico, vez que sequer faz parte do processo o outro contratante. Nesse sentido, embora a autora atribua ao acionado RAFAEL a responsabilidade pelo formalização do contrato, seria imprescindível que fizesse parte da lide aquele com quem o vínculo contratual se estabeleceu e que, repita-se, não ocorreu.

Impossibilitada, portanto, juridicamente, a anulação pretendida pela autora, nestes autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O mesmo se diga quanto à pretensão de obrigação de fazer, consistente na regularização, ou transferência do contrato de locação.

Como sugerido na petição inicial, o acionado não preencheria os requisitos necessários a figurar como locatário.

Além disso, a medida pretendida representaria, ao locador, a imposição de obrigação de contratar o que, como se sabe, não se sustenta. Seria obrigação que, se imposta ao acionado, seria de impossível cumprimento.

Deve ser afastada, ainda, a pretensão de desocupação do imóvel, medida de índole possessória, cujos requisitos sequer foram articulados nesta ação.

Há de prosperar, contudo, a pretendida indenização por perdas e danos (danos materiais).

A autora não especificou valores, mas diante do silêncio do acionado, deve ser acolhida, pelo juízo, a argumentação inicial de que o imóvel é utilizado com exclusividade pelo requerido, por conta de sociedade informal, prometida e não formalizada.

Pertinente, portanto, que o pedido inicial seja acolhido, para condenar o acionado RAFAEL ao pagamento de indenização por perdas e danos, consistentes no reembolso de todos os valores que forem dispendidos pela autora em razão do contrato de locação.

Por fim, a pretendida indenização por danos morais não pode ser acolhida. Não delineada qualquer situação que denote afronta à honra subjetiva ou boa imagem da autora, valendo relembrar que a situação de mero descumprimento contratual, sem outros desdobramentos, não dá ensejo à pretendida indenização por danos morais. E, na hipótese dos autos, nada sugere a existência de qualquer mácula ao bom nome da autora.

Em suma, o pedido inicial deve ser acolhido, em parte, somente para reconhecimento de direito à indenização por perdas e danos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Isso posto **JULGO PROCEDENTE**, *em parte*, esta ação movida por **MÁRCIA LÚCIA DE FRETIAS UNGARI** contra **RAFAEL BRAGA DOS SANTOS**, para condenar o acionado ao pagamento, em benefício da autora, de indenização por perdas e danos, na forma delineada na fundamentação, em valor a ser apurado em liquidação de sentença (art. 509, do Código de Processo Civil). **Rejeito**, nos termos da fundamentação, os demais itens do pedido inicial. Sucumbente, responderá o acionado pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, atualizado. No mais, **acolho** a defesa processual apresentada pela requerida **TEDDEWORK IMOBILIÁRIA**, dando por extinto o processo, com relação à esta, sem resolução do mérito, em razão de sua ilegitimidade passiva, o que faço com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Sucumbente nesse tópico, a autora responderá pela verba honorária fixada em 10% do valor da causa, atualizado, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil (pág.35).

P.R.I.

Araraquara, 26 de julho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**