



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309831

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004944-04.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados RAIANE MARTINS DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e RENATO BRANDO MORAES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004944-04.2023.8.26.0008
Comarca de São Paulo (24ª Vara do Foro Central Cível)
Juíza: Tamara Hochgreb Matos
Apelante: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.
Apelados: Raiane Martins de Souza; Renato Brando Moraes
Interessada: Eliane Regine Leonardi Gomes

Voto nº 7.920

EMENTA

Apelação – Ação anulatória de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com indenizatória de danos morais – Locação de imóvel residencial – Alegação de que os danos morais afirmados na inicial decorreriam de violação ao direito de preferência na aquisição do imóvel – Prelação prevista na Lei de Locação e cuja observância é imposta à locadora e não à administradora da locação – Existência de relações jurídicas distintas, a primeiro de administração imobiliária entre a locadora e a administradora, a segunda de locação entre locatários e locadora, disciplinadas por contratos distintos e autônomos – Ilegitimidade passiva da imobiliária – Reconhecimento – Atos praticados pela administradora da locação que são imputados à locadora, que outorgou poderes para que a mandatária agisse em seu nome e praticasse os atos atinentes à relação locatícia, tendo, também, comunicado diretamente aos inquilinos que o imóvel havia sido alienado – Recurso provido.

Trata-se de ação anulatória de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com indenizatória de danos morais, fundada em contrato de locação de imóvel residencial. Pleiteiam os autores o reconhecimento de que, após o início da locação, foram solicitados a permitir que pretendentes à aquisição do imóvel o visitassem, pretensão de venda que só lhes foi comunicada posteriormente, tendo manifestado o interesse em exercer o direito de preferência, mas o imóvel foi alienado a

terceiro, sendo postulada sua desocupação em vinte e sete dias, razão pela qual deve ser invalidada a compra e venda do imóvel e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

A r. sentença de fls. 761/769 dispôs o seguinte: a) julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à corré Eliane; b) julgou procedente o pedido, em relação à corré Quinto Andar, para condená-la ao pagamento de indenização por danos morais de vinte mil reais, cabendo dez mil reais a cada um dos autores, com correção monetária e juros de mora a partir da publicação da r. sentença; e c) julgou improcedente o pedido formulado na reconvenção apresentada por Eliane. Em razão de sua sucumbência, a corré Quinto Andar foi condenada ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, fixados em dez por cento do valor da Condenação. Em razão de sua sucumbência em relação à corré Eliane, os autores foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios de dez por cento do valor atualizado dado à causa. Em razão de sua sucumbência na lide reconvenicional, a corré Eliane foi condenada ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios naquela demanda, fixados em dez por cento do valor atribuído à causa.

Apelação da corré Quinto Andar a fls. 772/794 alegando, em síntese, que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao caso dos autos, pois há uma relação de prestação de serviços entre a locadora e a imobiliária, tendo em conta que esta é mera intermediária em relação ao locatário, inexistindo vínculo entre si e os autores, prestando serviços unicamente à locadora.

Defendeu que é parte ilegítima, considerando a ausência de nexo de causalidade entre o dano invocado pelos autores e alguma conduta sua, figurando como simples intermediadora da relação locatícia, não sendo possível confundir o credor com seu representante, o

que afasta a viabilidade de sua responsabilização, impondo-se a extinção do processo sem resolução do mérito.

Afirmou que atua a intermediação dos contratos, aproximando locadores e locatários ou vendedores e compradores, não havendo seu controle direto sobre o imóvel, sendo necessário considerar que informou, por duas vezes, os autores sobre a intenção da proprietária de alienar o imóvel, fatos comprobatórios da observância do direito de preferência, não sendo concluído o negócio por desinteresse das partes, cumprindo seus deveres nos limites de suas atribuições.

Sustentou que não há fundamento para a configuração dos danos morais, em decorrência da observância de suas obrigações e de sua conduta estar de acordo com a boa-fé e transparência, ausente má-fé, convindo destacar que a responsabilidade na relação locatícia é subjetiva, do que se concluir ser imprescindível a presença do elemento subjetivo para ficar caracterizado o dever de indenizar.

Argumentou que, se mantida sua condenação, o valor da indenização deve ser reduzido.

Contrarrazões a fls. 801/810 e 811/833, pela manutenção da r. sentença.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 795/796).

É o relatório.

Infere-se dos autos que os autores celebraram contrato de locação de imóvel residencial com a corré Eliane (fls. 126/131), por meio da intermediação realizada pela corré Quinto Andar, que não figurou naquele contrato como parte.

Também é possível constatar que a corré Quinto Andar e a corré Eliane pactuaram contrato de intermediação e administração de locação de imóvel (fls. 544/548), por meio da qual aquela

empresa foi contratada pela proprietária do bem para oferecê-lo à locação e, caso concluída a relação locatícia, administrá-la no período de vigência da avença.

Embora tenha havido a desistência do pedido de anulação da venda feita a terceiro em violação ao direito de preferência dos autores (fls. 299/300), o pedido indenizatório continuou a ter como fundamento a suposta inobservância ao direito de prelação na aquisição do imóvel.

Corroborando essa assertiva, lê-se no tópico da inicial que tratou especificamente dos danos morais (fls. 17/19):

Ora, conforme reiteradamente exposto, as Rés sequer deram a OPORTUNIDADE aos Autores para negociarem a compra do bem, que muito lhes interessa, bem como NUNCA contactaram os Autores para definir o local e horário em que pudesse ser examinada a documentação pertinente para a compra do bem!!!

Pelo contrário, DIAS DEPOIS, após a abertura de uma reclamação no "RECLAME AQUI", foi que a 1ª Requerida contactou os autores para informar que o imóvel estava em negociação avançada para a venda a terceiro!!!

Com efeito, a imperícia/negligência cometida pelas Requeridas, enseja o pedido de indenização, que se fundamenta nas consequências práticas, advindas do abuso de direito por parte das Requeridas.

As situações narradas consubstanciam mais do que um mero desconforto, sendo aptos a abalar a paz de espírito e alterar a vida dos Autores, sendo pessoas honestas e que sempre prezam pelo seu nome!

Com efeito, o artigo 29 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91) ainda preceitua a possibilidade de indenização pela desistência do negócio jurídico,.. (fls. 18/19).

Esses mesmos argumentos foram reproduzidos nas réplicas (fls. 622/632 e 723/748), consoante se percebe a fls. 629/631 e

739/743).

Existe uma nítida distinção, contudo, entre a relação locatícia e a relação de administração imobiliária, sendo também diferentes os sujeitos que participam de cada uma delas.

Na locação, integram a relação jurídica os locatários (autores) e a locadora (corrê Eliane), enquanto na administração imobiliária compõem a relação jurídica a locadora (corrê Eliane) e a prestadora dos serviços (corrê Quinto Andar).

Assim, a corrê Quinto Andar não foi contratada pelos autores nem prestava serviços a eles. Ao contrário, foi contratada pela proprietária do imóvel para intermediar e administrar a locação, dela recebendo remuneração (fls. 544/548).

A mandatária não participa da relação jurídica que tenha nascido por meio de sua atuação em nome do mandante, como prevê a regra disposta no artigo 663 do Código Civil: “Sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável”.

Na condição de mandatária, a corrê Quinto Andar não integrou a relação locatícia, razão pela qual o fato de ter intermediado o negócio não é suficiente para que disposições do contrato de locação ou da Lei de Locação sejam aplicadas à relação de intermediação imobiliária.

Não se pode confundir a relação locatícia, entre locador e locatários, e a relação de mandato ou intermediação da qual participa o réu Quinto Andar e o autor.

Em relação ao tema analisado, Moira Regina de Toledo Bossolani tem doutrina esclarecedora:

Como proposto, o contrato de administração de imóveis é aquele por meio do qual alguém confere a gestão da locação de certo patrimônio imobiliário a outrem, que o fará mediante

remuneração, em interesse e nome de seu contratante.

Como elementos categoriais essenciais tem-se, portanto, (i) a atividade de administração (ii) de patrimônio imobiliário destinado à locação, (iii) mediante remuneração, (iv) em interesse e em nome do contratante.

16.4.1. Partes

O contratante é o proprietário ou legítimo possuidor do patrimônio imobiliário que é ou será objeto da locação. Se o patrimônio imobiliário compuser espólio, este será o contratante, sendo representado pelo inventariante. Se o patrimônio imobiliário for objeto de condomínio comum, o ideal é que todos os condôminos participem, mas é possível, em caso de necessidade ou desavenças, que a administração do patrimônio comum indivisível seja definida pela maioria, que poderá inclusive contratar um estranho ao condomínio, portanto uma administradora, nos termos do art. 1.323 do Código Civil.

A contratada é a administradora ou administrador, que pode ser pessoa jurídica ou profissional autônomo. Sempre que a corretagem imobiliária para a locação for contratada em conexão com a administração, o profissional deverá ser inscrito perante o Creci do referido Estado, uma vez que se trata de atividade privativa da profissão. (Manual dos Contratos Imobiliários, coordenador: Marcus Vinícius Motter Borges, 1ª ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, pág. RB-16.4).

Facilmente perceptível que os locatários não integram o contrato de intermediação e administração imobiliária nem são destinatários os serviços prestados em razão deles, não se confundindo com tal prestação a atuação da administradora para promover os interesses de quem a contratou.

O colendo Superior Tribunal de Justiça também tem adotado o entendimento de que existem duas relações jurídicas autônomas e inconfundíveis, quando ocorre a atuação de uma administradora de imóveis para intermediar e gerir a locação:

Nada obstante, tratando-se de contrato de natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - mandato, corretagem, administração, locação - o contrato de administração de imóveis enseja uma (ao menos aparente) confusão exegetica, aqui observada tanto na análise da abalizada doutrina acima transcrita quanto nas próprias razões recursais.

Isso porque no cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e a administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

Na primeira, cujo objeto, observa-se com nitidez, é um serviço que costuma envolver a divulgação, a corretagem e a própria administração - normalmente, mas nem sempre -, com vistas à futura locação, o dono do imóvel, sem sombra de dúvidas, ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o know how oferecido em benefício próprio, não se tratando propriamente de atividade que agrega valor econômico ao bem, especialmente porque, como se sabe, é normalmente remunerada de forma independente, a preço fixo ou em forma de comissão, percentual que pode ou não recair sobre os próprios frutos civis decorrentes da eventual locação.

É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem até mesmo se obter sucesso na locação daquela edificação. Muito embora possa influenciá-lo, não depende, nem determina o negócio jurídico subjacente. Pode durar vários meses, anos, sem que se alugue, de fato, o apartamento, a casa, o terreno.

É de se ter presente, nesse passo, que a atividade da imobiliária é em regra desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, mas pode também se resumir ao cumprimento de uma agenda de pagamentos (taxas, impostos e emolumentos) ou

apenas à conservação do bem, à sua manutenção e até mesmo, em casos extremos, ao simples exercício da posse, presente uma eventual impossibilidade do próprio dono. (REsp nº 509.304/PR, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 16.05.13, DJe de 23.05.13, v. u., págs. 08/09 do acórdão).

O direito de preferência é tipicamente atrelado ao contrato de locação, conferido aos locatários e cujo sujeito passivo é a locadora, não sendo sequer possível à administradora da relação locatícia deliberar, por si mesma, colocar o imóvel à venda e violar aquele direito.

Ainda que a atuação da administradora contribuísse para que o direito de preferência não fosse exercido, essa conduta seria praticada em nome da locadora e não em nome da própria administradora, aplicando-se o mesmo raciocínio aos agendamentos de visitas para apresentar o imóvel a pretensos adquirentes, uma vez que isso tinha por objetivo satisfazer o interesse da locadora de vender o imóvel.

A propósito, como a própria autora declarou na exordial, referindo-se à “2ª requerida” (fls. 09), foi a proprietária do imóvel que agendou diretamente algumas visitas e que comunicou aos autores que estava em tratativas com terceiros para alienar o imóvel, sendo solicitado pelos inquilinos à proprietária que fosse feita uma negociação para reduzir o preço do bem, redução negada pela proprietária sem a intervenção da administradora (fls. 134/137, 149/153 e 197/199).

Foi a locadora, também, que informou diretamente aos autores que havia uma compradora para o imóvel, inquirindo se eles poderiam desocupá-lo em menos de trinta dias (fls. 152), o que foi reiterado em outra mensagem da proprietária do bem (fls. 153).

Em regra, somente os integrantes da relação jurídica estão a ela vinculados, assumindo direitos e obrigações em decorrência do negócio que celebraram e segundo as disposições dele.

Todos os atos que a imobiliária tenha praticado em nome da mandante a esta são atribuídos, especialmente porque elaborou o contrato e termo de vistoria, realizando as cobranças relativas à locação e intervindo nas comunicações entre locatários e locadora.

A mandatária não participa da relação jurídica que tenha nascido por meio de sua atuação em nome da mandante, imputando-se apenas à locadora todos os direitos, obrigações e consequências da relação locatícia.

Na condição de mandatária, a administradora não integrou a relação locatícia, decorrendo sua atuação dos poderes que lhe foram conferidos para agir em nome da locadora, razão pela qual o fato de ter intermediado o negócio e administrado a locação, sem a participação direta da locador em muitos momentos, não a faz responsável em relação aos locatários pelos atos compreendidos no mandato, porque tipicamente atribuídos à mandante.

Não se pode confundir, destarte, a relação locatícia entre locadora e locatários (autores), e a relação de mandato ou prestação de serviços da qual participam a locadora e a imobiliária (rés), razão pela qual eventuais omissões, negligências ou má prestação dos serviços praticadas pela administradora devem ser imputados à locadora.

Decorre do mandato a circunstância de os locatários terem realizado as tratativas atinentes ao imóvel com a imobiliária, a ela terem efetuado pagamentos e a ela terem comunicado diversos fatos, inclusive sobre as negociações para a venda do bem, uma vez que à imobiliária que intermediou o contrato de locação incumbia o recebimento dos locativos e outras atribuições.

É normal e não contraria o ordenamento jurídico que a imobiliária, como mandatária, pratique atos e manifeste a vontade em

nome do mandante, sem se colocar na condição de locadora ou de assumir deveres relacionados ao contrato de locação.

Por isso, é impossível acolher a tese apresentada pelos locatários de que a ré deva ser responsabilizada pela violação do direito de preferência ou agendamentos de visitas ao imóvel pelos interessados em adquiri-lo, pois os atos praticados pela administradora são imputados à mandante, devendo ser intentada contra a locadora a pretensão de obter reparação pelos danos que supostamente decorreram da locação.

A responsabilidade da locadora é extensa, abrangendo os atos eventualmente praticados pela mandatária com negligência, imprudência ou imperícia. Nesse sentido, Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf e Regina Beatriz Tavares da Silva enfatizam que “o mandante responde também pelos atos culposos do mandatário, em cumprimento ao mandato” (*Curso de Direito Civil: Obrigações*, vol. 5, 41ª ed., São Paulo: Saraiva, 2014, pág. 344).

A responsabilidade civil, nesses casos, não é atribuível à administradora, ainda que haja uma atuação desidiosa ou negligente, conforme orientação do colendo Superior Tribunal de Justiça:

III. Da ilegitimidade da imobiliária nas questões que envolvem diretamente o contrato de locação

A locação de imóveis urbanos é regulada pela Lei 8.245/1991; o contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de imóvel, é sinalagmático, firmado entre locador e locatário; as obrigações do locador estão reguladas no art. 22 da lei, dentre as quais se encontram a entrega e a manutenção do imóvel em estado de servir ao uso que se destina (incisos I e III); ao locatário, por sua vez, incumbe, dentre outros deveres, pagar pontualmente o aluguel e levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba (incisos I e IV do art. 23).

Desde há muito, significativa parcela dos contratos de locação de

imóveis é firmada com a participação de um intermediário, o corretor de imóveis ou a imobiliária, que atua – em maior ou menor grau – no sentido de unir as convergências de vontades das partes, em especial em questões como preço, modo e local de pagamento, entrega das chaves e vistoria do imóvel locado.

Tal participação, entretanto, não é ampla a ponto de colocar o intermediário no lugar do próprio locador, que é quem responde pelas obrigações e deveres previstos na referida lei. Isso, mesmo que a intermediação contratual se dê apenas e tão-somente com a imobiliária, sem que as partes sequer tenham contato pessoal.

(...) Mesmo com a reclamação, a imobiliária manteve-se inerte, não providenciando o necessário reparo do imóvel, o que levou a proprietária da academia de ginástica a perder mais da metade dos alunos e, em consequência, deixar de pagar o aluguel e entregar as chaves do imóvel.

Entendem os recorrentes que a recorrida atuou "como verdadeira administradora do bem e dos interesses da locadora, inclusive a representando judicial e extrajudicialmente" (fl. 06) e que, por não tomar as providências que a situação exigia, seria a responsável por reparar o dano causado por sua omissão, nos termos do art. 186 do atual Código Civil (art. 159 do CC/1916).

Neste ponto, não há como afastar as conclusões do acórdão recorrido, de que a imobiliária atuou como mera intermediária do negócio, não possuindo legitimidade passiva para figurar na demanda. Assim, não se configurou a prática de ato ilícito pela recorrida no que concerne aos danos estruturais ocasionados no imóvel e na reparação dos lucros cessantes pela interrupção do funcionamento da academia de ginástica após as fortes chuvas que tornaram o imóvel impróprio para a destinação desejada. (REsp n. 864.794/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23.09.08, DJe de 03.10.08, v. u., págs. 06/08 do acórdão).

A regra do artigo 17 do Código de Processo Civil estabelece que, para contestar, é necessário ter interesse e legitimidade.

Desta forma, não tendo a demandada Quinto

Andar legitimidade passiva, impossível proferir decisão de mérito contra ela, uma vez que o juiz não resolverá o mérito se “verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual” (CPC, art. 485, *caput* e inciso VI).

Posto isso, **dou provimento ao recurso** para julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à correção do Quinto Andar, por sua ilegitimidade passiva (CPC, art. 485, VI). Em razão da sucumbência integral os autores-reconvindos, ficam condenados ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios na ação principal, fixada a verba honorária em 16% do valor atualizado dado à causa, a ser igualmente repartido entre as rés.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator