



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036149-66.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado KAUE DE OLIVEIRA NAVARRO.

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) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.956

APELAÇÃO Nº: 1036149-66.2023.8.26.0100

COMARCA: CAPITAL – 37ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. RENATA MANZINI

APELANTE: QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADO: KAUÊ DE OLIVEIRA NAVARRO

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. APELAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame

1. Ação declaratória de inexistência de débito c/c repetição de indébito e indenização por danos morais. O autor alegou que, apesar de ter quitado o boleto de condomínio referente a janeiro de 2023, seu nome foi indevidamente negativo no SERASA. Sentença de primeira instância declarou a inexistência do débito e condenou ao pagamento de R\$ 20.000,00 por danos morais, além de restabelecer o “credit score” do autor. Irresignação da requerida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em apurar (i) a ilegitimidade passiva da Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda., (ii) a responsabilidade da requerida pela negativação indevida do nome do autor, (iii) a existência de danos morais e o quantum devido.

III. Razões de Decidir

3. A ilegitimidade passiva não se sustenta, pois, a requerida, como intermediadora, está sujeita às normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

4. Falha na prestação de serviços pela requerida caracterizada. Inscrição do nome do autor nos órgãos de proteção de crédito, apesar da inexistência de qualquer débito.

5. Dano moral caracterizado. Valor reduzido para R\$ 5.000,00.

IV Dispositivo

6. Recurso parcialmente provido

A r. sentença de fls. 489+/491, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por *Kauê de Oliveira Navarro*, nos autos da ação declaratória de inexistência de débito c/c repetição de indébito e indenização por danos morais, ajuizada contra a *Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda*, para *in verbis* “DECLARAR a inexistência do débito e para CONDENAR o réu ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00, corrigidos monetariamente e com juros de 1% ao mês desde o arbitramento e para restabelecer o seu “credit scoring”. REJEITO o pedido de repetição do indébito em

dobro e de restabelecimento do score de crédito. Sucumbência: o réu, que sucumbiu na quase totalidade do pedido, paga as custas e as despesas processuais do autor, que se corrigem monetariamente desde o dia em que foram desembolsadas, anotando-se que, sobre elas, não há incidência de juros. Paga, igualmente, os honorários advocatícios do patrono da parte adversa, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação, devidamente atualizados.

Inconformado apela a requerida (fls. 496/531), buscando a reforma da r. sentença. Discorre sobre a não aplicabilidade do CDC no caso em tela. Alega ilegitimidade passiva, bem como ausência de responsabilidade da imobiliária, uma vez que figura no contrato apenas como intermediadora e administradora da relação locatícia havida entre locador e locatário. Se insurge contra a condenação dos danos morais e, subsidiariamente, pede a redução do valor fixado a este título. Reporta-se à jurisprudência e, por derradeiro pede o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 537/551.

É o relatório.

O autor lança bases na alegação de que mantém contrato de locação do apartamento nº 112, com a requerida. Diz que na condição de locatário é o responsável pelo pagamento dos débitos de condomínio referente ao imóvel locado junto à Administradora GC Contabilidade - Adm Condomínios, que é responsável por gerar os boletos e fazer a cobrança, sempre via boleto, o qual é retirado pelo autor na portaria do Edifício Edgard onde mora. Diz que não conseguiu fazer o pagamento do boleto referente ao mês de janeiro de 2023, com vencimento em 05/01/2023, pois, na hora do pagamento, constava como documento inexistente para pagamento. Em contato com a administradora do condomínio, novo boleto foi emitido, desta feita com vencimento para 27/01/2023, no mesmo valor (R\$ 749,70), o qual foi devidamente quitado pelo autor em data de 19/01/2023. Narra que em 07/02/2023 recebeu comunicado do SERASA da negativação de seu nome em razão da ausência de pagamento da taxa condominial vencida em janeiro de 2023. Apesar de demonstrar para a requerida o comprovante de pagamento, a pendência junto ao órgão de proteção ao crédito não foi baixada. A par disso, ingressou com a presente demanda.

Pois bem.

Não há que se falar em ilegitimidade passiva, pois, apesar do autor não ser o locador, é possível a aplicação das normas protetivas por equiparação, nos termos do artigo 2º, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Sobre o tema o C. Superior Tribunal de Justiça entendeu que:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. DESTINAÇÃO FINAL ECONÔMICA. VULNERABILIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não

se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo.

2. 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 essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

3. Na primeira, o dono do imóvel 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.

4. É relação autônoma que pode se operar com as mais diversas nuances e num espaço de tempo totalmente aleatório, sem que sequer se tenha como objetivo a locação daquela edificação.

5. A atividade da imobiliária, que é normalmente desenvolvida com o escopo de propiciar um outro negócio jurídico, uma nova contratação, envolvendo uma terceira pessoa física ou jurídica, 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, tudo a evidenciar a sua destinação final econômica em relação ao contratante.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 509.304/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013, DJe de 23/5/2013.)

Neste sentido, também decidiu esta C. Câmara de Direito Privado:

LOCAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. Ação de

indenização por danos morais. Sentença de procedência dos pedidos. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Autores que alugaram imóvel com graves problemas estruturais, que não foram apontados na vistoria de entrada. Ré que passou a intermediar locador e locatário após o desabamento do teto do banheiro. Falha na prestação de serviços. Relação de consumo reconhecida, conforme jurisprudência do c. STJ. Consumidor por equiparação. Art. 2º, parágrafo único, do CDC. Danos morais caracterizados. Quantia fixada em R\$ 5.000,00 para cada um dos autores que não comporta redução. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000815-68.2022.8.26.0564; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2023; Data de Registro: 14/11/2023)

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Sentença apelada que extinguiu a ação sem julgamento do mérito por ilegitimidade passiva quanto à declaração de inexigibilidade, e com julgamento do mérito no sentido da improcedência do pedido indenizatório por danos extrapatrimoniais. Insurgência do locatário. Legitimidade da intermediária reconhecida. Preliminar afastada. Declaração de inexigibilidade de débito. Cabimento. Ausência de juntada aos autos do laudo de vistoria de saída pelo Quintoandar, de forma apta a comprovar a necessidade dos reparos cobrados do locatário. Indenização por danos morais. Cabimento. Indenização devida, não no patamar de R\$10.000,00 (dez mil reais) pleiteado, mas naquele de R\$3.000,00 (três mil reais). Comprovação de efetivo abalo aos direitos extrapatrimoniais do autor, consideradas as diversas ligações, mensagens

e e-mails lhe enviados, cobrando débito que afinal era inexistente. Provimento do apelo a fim de que a demanda seja julgada procedente em parte. Sentença reformada. Recurso de apelação do requerente em parte provido, para reconhecer a legitimidade passiva da Quintoandar, declarar a inexigibilidade do débito e condenar a requerida ao pagamento de indenização moral, melhor dispostas as verbas sucumbenciais. (TJSP; Apelação Cível 1018675-48.2024.8.26.0100; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024)

Assim, tratando-se de discussão quanto a falha na prestação de serviços de intermediação, inexistente a alegada ilegitimidade passiva, nem tampouco a ausência de responsabilidade da requerida como intermediadora.

Quanto a questão de fundo, resta patente a falha na prestação de serviços pela requerida, na medida em que os documentos colacionados pelo autor comprovam que apesar da inexistência de qualquer débito em relação a taxa de condomínio, notadamente, daquela vencida no mês de janeiro/ 2023 (fls. 40/41, 61 e 444/453), a requerida incluiu o nome do apelado nos órgãos de proteção ao crédito (fls. 42/43).

No tocante aos danos morais, do que se extrai dos autos é que a requerida, por falha na prestação do serviço, acabou por inscrever o nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito, sem a devida comprovação da existência de débito.

Assim, evidenciada a inclusão de dívida e a negativação do nome do recorrido indevidamente, em órgão de proteção ao crédito acessível a terceiros, resta inquestionável o abalo moral pelos constrangimentos decorrentes do ato ilícito perpetrado.

Segundo o entendimento consolidado do C. STJ “a própria inclusão ou manutenção equivocada configura o dano moral in re ipsa, ou seja, dano vinculado à própria existência do fato ilícito, cujos resultados são presumidos” (Ag 1.379.761).

Some-se a isso, ser inaplicável a Súmula 385 do STJ, no caso, porquanto não há inscrições pretéritas.

Dessa maneira, resta evidente o dever de indenizar, notadamente se a parte requerida não trouxe aos autos elementos suficientes para desconstituir os fatos narrados pelo autor.

Nesse sentido:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE
INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C
INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

Inscrição do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito indevida. Sentença de procedência. Danos morais fixados em R\$ 2.000,00 Majoração Cabimento Fixação em R\$ 10.000,00. Razoabilidade e proporcionalidade. Incidência dos juros de mora desde a citação. Apelo parcialmente provido. (Apelação Cível nº 1078147-82.2021.8.26.0100; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator: Des. CLAUDIO HAMILTON; J. 05.07.2022).

APELAÇÃO. Ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização por danos morais. Sentença de procedência. Cobrança de débito de consumo de energia elétrica. Ausência de provas do vínculo jurídico gerador do débito. Ônus da requerida (artigo 373, II, do CPC). Negativação indevida. Inaplicabilidade da Súmula 385 do STJ. Danos morais configurados in re ipsa. Sentença parcialmente alterada. Recurso provido. (Apelação Cível nº 1082605-74.2023.8.26.0100; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator: Des. RODOLFO CESAR MILANO; J. 29.01.2024).

No que concerne a fixação do *quantum* da indenização moral, deve-se observar que seu arbitramento levará em conta as funções ressarcitória e punitiva da indenização, assim como a repercussão do dano e a possibilidade econômica do ofensor, não podendo o dano moral representar procedimento de enriquecimento para aquele a que se pretende indenizar, como também não pode ser diminuto a ponto de não incentivar a ré a corrigir as falhas do serviço prestado, evitando a reiteração de condutas inadequadas.

Diante disso, observados os critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de modo a reparar a ofensa à esfera extrapatrimonial do consumidor e, ao mesmo tempo, não servir de meio a proporcionar o enriquecimento ilícito, tenho que a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para autor se mostra adequada à reparação dos danos sofridos.

Diante deste panorama, de rigor, a reforma da r. sentença, apenas para majorar a indenização por danos morais, ora arbitrada, na quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao autor.

Modificada a r. sentença de primeiro grau em parte mínima, majoro a condenação dos honorários advocatícios no percentual de 12% sobre o valor da condenação.

Por derradeiro, considero prequestionada toda a matéria à luz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos dispositivos constitucionais e legais federais colacionados, bem como relativamente aos precedentes invocados, com o intuito de possibilitar o manejo de eventuais recursos nos órgãos máximos de justiça, visto que o julgador não está obrigado a se manifestar sobre toda a jurisprudência indicada ou todos os dispositivos legais mencionados pela parte, os quais dão sustentação jurídica à sua pretensão, sendo suficiente que haja análise da matéria posta em julgamento, com a explicitação das razões pelas quais fundamenta sua decisão, como no caso.

Ante ao exposto e por meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator