



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347356

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013450-69.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, é apelado QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1013450-69.2023.8.26.0007

Apelante(s): Ok Empreendimentos Imobiliários

Apelado(a,s): Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda

Autos em primeiro grau nº: 1013450-69.2023.8.26.0007

Juiz Prolator da Sentença: Dr. Alessander Marcondes França Ramos

1ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera – Comarca de São Paulo

VOTO Nº 22852

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DANOS MORAIS C/C DANOS MATERIAIS. Sentença que julgou procedente em parte o pedido.

INAPLICABILIDADE DO CDC, por se tratar de insumo de atividade empresarial.

APELO DA DEMANDANTE. Fotógrafa prestadora de serviços da ré que foi enviada para fotografar imóveis da autora e manchou diversas paredes. Ré que solicitou ao autor o reparo dos imóveis, se prontificando a reembolsá-lo. Ré que deverá reembolsar pelo valor integral, uma vez que foi esta quem se obrigou.

Recurso provido para condenar a ré ao ressarcimento integral dos danos materiais

1. Na sentença da lavra da MM. Juiz de Direito Alessander Marcondes França Ramos (fls. 489/496), o pedido inicial foi julgado procedente em parte para condenar a ré ao pagamento de R\$2.881,61 ao autor.

O demandante apelou alegando ser cabível a reforma da decisão primeva, com vistas à condenação do valor integral dos danos materiais (fls. 499/514).

Apresentadas contrarrazões, a recorrida pugnou pelo improvimento do apelo (fls. 520/531).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r.

sentença profligada.

2. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, contudo, deixando de intimar a apelada para a oferta de contrarrazões, eis que já trazidas aos autos.

Passo ao voto.

Narra o autor que em 21/01/2023, com o intuito de anunciar seus imóveis na plataforma ré, foi disponibilizado pela Quinto Andar serviço de fotografia profissional. Ocorre que a fotógrafa, Dieiny Marjory Gomes dos Santos, manchou as paredes do imóvel ao realizar seu trabalho. Após entrar e contato com a ré, “(...) aos 06 de fevereiro de 2023, a Sra. Amanda do setor de Agendamento de Fotos solicitou que o Autor contratasse prestador de serviços e adquirisse material e que posteriormente enviasse a nota fiscal para reembolso” (fls. 02). No entanto, até o momento, a autora não foi ressarcida pelos danos causados em seu imóvel.

Com a inicial, juntou documentos (fls. 20/104).

Sobreveio sentença de procedência em parte do pleito exordial, segundo descrito alhures.

Pois bem.

Insta salientar que, sendo notório que o débito ora sub judice constitui insumo da atividade empresarial desenvolvido pelo autor, inexistente relação de consumo a ensejar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Neste sentido:

"CONTRATO – Prestação de serviços e compra e venda – Máquina de cartão de crédito e débito – Hipótese em que o autor alega retenção indevida de valores a receber – Inocorrência – Relação de insumo – Autor que não é o destinatário final do serviço e incrementa os lucros da sua atividade econômica mediante a utilização da máquina – Bloqueio que ocorreu em razão da suspeita de fraude diante do valor da operação – Autor que não tomou as providências administrativas para a liberação célere da quantia – Inexistência de ilícito das apeladas na relação contratual – Sentença mantida – Recurso

improvido." (TJSP; Apelação Cível 1065193-72.2019.8.26.0100; Relator (a): J. B. Franco de Godoi; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2019; Data de Registro: 12/12/2019)

AÇÃO DE COBRANÇA – Contrato de prestação de serviços para utilização de máquinas de cartão de crédito – Retenção do repasse à autora sob a justificativa de que o negócio jurídico contratual firmado com terceiro caracterizou fraude e denotou descumprimento de cláusulas contratuais – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – Serviço que é utilizado como insumo na atividade econômica desenvolvida pela requerente – Contrato de natureza interempresarial que denota maior densidade da autonomia privada e equilíbrio informal – Risco da atividade que recai sobre a atuação da requerida, responsável pelo credenciamento dos estabelecimentos comerciais e pela autorização das transações, consoante disposição contratual expressa – No caso em testilha, a requerida não comprovou a impugnação da operação por eventuais titulares dos cartões de crédito. Além disso, não restou evidenciado o descumprimento de normas de segurança e de prevenção por parte do estabelecimento comercial, sobretudo porque houve confirmação do recebimento de mercadoria por parte do comprador, conforme transcrição das negociações, não impugnada pela requerida – A negativa do repasse dos valores à autora após a autorização da transação pela ré caracterizou comportamento contraditório – Inocorrência de violação da boa-fé objetiva por parte da autora – Sentença mantida – Recurso desprovido, com majoração da verba honorária. (TJSP; Apelação Cível 1024098-08.2019.8.26.0506; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2020; Data de Registro: 08/09/2020)

Quanto aos danos causados no imóvel pela atuação da fotógrafa prestadora de serviços da ré, estes restaram incontroversos. NO entanto debatem as partes acerca da extensão do dano: “No mais, importante destacar, que as notas fiscais apresentadas se referem a pintura de todas as paredes e, não da

manutenção das que efetivamente tiveram algum tipo de dano alegado” (fls. 125).

Cabe destacar que os danos ocasionados pela sessão de fotos foram prontamente reportados à autora, conforme *e-mails* de fls. 65/99.

A ré foi quem encaminhou a fotografia Dieiny Marjory Gomes dos Santos, conforme fls. 95. Logo após a visita desta, relatou o autor “*Cfe informado a vc por telefone relato que a fotógrafa Dieiny que aqui está no prédio fazendo as imagens, manchou as paredes São vários apartamentos e paredes. Até mesmo o apartamento decorado ela conseguiu manchar as paredes*” (fls. 85).

A ré reconheceu a culpa pelo ocorrido, tendo solicitado ao autor apenas que contratasse prestador de serviços e enviasse a nota fiscal para reembolso: “*Pedimos desculpa pela demora para o nosso retorno, pois isso se deve ao fato da atipicidade desse caso. Cuidei dessa questão de perto e com muito afinho, pode ter certeza. Dessa forma, pedimos que contrate o prestador de serviços e nos envie a nota fiscal para que possamos reparar através de reembolso*” (fls. 83).

Após a realização do reparo, não houve mais retorno por parte da ré. Em contestação, esta apenas alega que o autor requer pintura em mais paredes do que as efetivamente danificadas. Contudo, não há qualquer tipo de prova neste sentido.

A ré teve oportunidade de verificar os danos, mas preferiu apenas reembolsar o valor pago pelo autor pelos prejuízos, através de pintor contratado pelo próprio autor.

Assim, o reparo deve se dar de forma integral. Não há qualquer parâmetro nos autos para que a ré não arque com todo o valor, uma vez que se comprometeu apenas a ressarcir os danos causados.

Desta forma, deve ser dado provimento ao recurso, condenando a ré ao pagamento dos danos materiais no importe de R\$ 5.763,23 (cinco mil setecentos e sessenta e três reais e vinte e três centavos), atualizado desde o desembolso e corrigido desde a citação.

Por fim, com o provimento do apelo e provimento parcial dos pedidos iniciais, deverá o ônus de sucumbência ser repartido de forma igualitária entre as partes, e pelo trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários devidos aos patronos do apelante para 15% do valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para condenar a ré ao ressarcimento integral dos danos materiais.

MARCOS GOZZO
RELATOR