



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350163

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005375-77.2023.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante LG IMÓVEIS ITU EIRELI, é apelada MARIANE VILLA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005375-77.2023.8.26.0286

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: LG IMÓVEIS ITU EIRELI

Apelada: MARIANE VILLA

Ação: Condenatória de indenização por danos materiais e morais

Comarca: Itu - 3ª Vara Cível

Juiz prolator: Bruno Henrique Di Fiore Manuel

Voto nº 7.933

APELAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Ação condenatória de indenização por danos materiais e morais promovida pela locadora contra a administradora da locação. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré.

- Administradora da locação. Relação de consumo fundada em mandato. Contrato escrito que prevê o dever da administradora de zelar pelo imóvel e de adotar providências relacionadas às vistorias de entrada e de saída. Falha na prestação de serviços.

- Danos materiais. Danos no imóvel causados pelos locatários. Impossibilidade de cobrar dos locatários os custos de reparo em razão de ausência de laudo de vistoria inicial. Juntada pela apelante de laudo de vistoria de saída unilateral, desacompanhado de notificação dos locatários e de prova de entrega à locadora.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **LG IMÓVEIS ITU EIRELI** contra a r. sentença de fls. 214/218, de parcial procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** contra ela promovida por **MARIANE VILLA**.

Em razões recursais (fls. 222/230), a apelante sustenta que juntou aos autos os laudos de vistoria de entrada e de saída, bem como notificação enviada aos locatários; que a relação locatícia não deve ser confundida com a relação de mandato que existe entre a locadora e a administradora; que repassou à apelada valor relativo à caução, que deveria ser utilizado para os reparos necessários.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 231/232) e respondido (fls. 237/240).

II. Fundamentação

II.1. Consta do relato inaugural que, em 9/2/2021, a apelada celebrou com a apelante contrato de administração de locação do imóvel situado na Alameda das Paineiras, nº 100, Condomínio Portal de Itu II, Itu/SP, (fls. 20/23). A locação teve início em 15/2/2021, prevista a vigência até 15/8/2023, mas, a partir de março/2022, os locatários deixaram de pagar os aluguéis. As chaves do imóvel foram deixadas na caixa de correios da imobiliária apelante em 19/8/2022 (fl. 2). A locadora narra que não conseguiu ser ressarcida por danos causados ao imóvel, porque a imobiliária não lhe entregara o laudo de vistoria de saída.

Daí o ajuizamento desta demanda em busca da condenação da imobiliária ao pagamento de indenização correspondente aos custos de reparo dos danos no imóvel.

II.2. Na relação de prestação de serviços de administração de imóvel e de locação, fundada em mandato, a apelante figura como fornecedora e a apelada como destinatária final dos serviços. Sobre o tema o C. Superior Tribunal de Justiça já teve oportunidade de firmar entendimento no sentido de que se trata de relação típica de consumo, que, por isso mesmo, impõe ao fornecedor responsabilidade objetiva pela qualidade e pela segurança do serviço prestado.

A propósito:

“RECURSO ESPECIAL. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE LOCADOR E ADMINISTRADORA. INCIDÊNCIA DO CDC. (...) 2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre proprietária (locadora) e administradora de imóvel, bem como determinar o prazo prescricional incidente à espécie. (...) 4. Pelo contrato de administração imobiliária, o proprietário confia à administradora a gerência do imóvel visando, em geral, a locação do bem a terceiros, daí exsurgindo, portanto, duas relações jurídicas distintas: a primeira, de prestação de serviços, entre a administradora e o locador; e a segunda, de locação, entre o locador e o locatário, intermediada pela administradora. 5. A administradora atua como mandatária do locador na gestão do imóvel, inclusive - e especialmente - perante o locatário do bem, e, nessa condição, o locador,

em regra, figura como destinatário final fático e econômico do serviço prestado pela administradora - como consumidor, portanto. 6. Em algumas situações, pode o locador se apresentar ainda como parte vulnerável - técnica, jurídica, fática e/ou informacional - em relação à administradora, sobretudo por se tratar, usualmente, de um contrato de adesão. 7. O serviço oferecido pela administradora possui caráter profissional pois, além de, em geral, dispor, em relação ao locador, de superioridade no conhecimento das características da atividade que habitualmente exerce, é evidente a sua natureza econômica. 8. Ressalvadas circunstâncias especiais, sobressai a natureza jurídica de relação de consumo havida entre locador e administradora, atraindo, por conseguinte, a incidência do CDC. (...) 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte." (REsp n. 1.846.331/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 10/3/2020) - sem destaques no original.

E mais, é relação de consumo de prestação de serviços de natureza econômica, caracterizada pela superioridade de conhecimento técnico pela apelante frente à apelada. Como consequência, é objetiva a responsabilidade da apelante pela adequada diligência na prestação de serviço.

II.3. Com acerto, concluiu o juízo singular pela ocorrência de falha na prestação de serviços decorrente de vínculo contratual de mandato e administração de locação mantido entre as partes. No âmbito recursal, o litígio gira em torno da qualidade dos serviços prestados pela apelante quanto à administração da locação de imóvel da apelada, em especial, no que se refere à vistoria de saída. Consta da inicial que a apelada não providenciou vistoria e respectivo laudo ao tempo do término de vigência da locação. Em contestação, a

recorrente afirma que não perdeu o documento; que os inquilinos abandonaram o imóvel e, por isso, foi unilateral a vistoria de saída; que o laudo foi solicitado apenas em outubro/2022, meses depois do ajuizamento de demanda contra os locatários (fls. 62/65).

O contrato de intermediação e administração de locação de imóvel celebrado entre as partes prevê como obrigação da apelante “*a. verificar o estado do imóvel, antes e após o término da locação, lavrando para isso os necessários termos de vistoria*” (fl. 217). Incumbia, pois, à apelante demonstrar que notificara os locatários para participarem da vistoria de saída e que entregara à locadora o laudo correspondente. Fato é que disso a apelante não cuidou. A notificação de fls. 152/154 se refere apenas ao débito locatício e não há prova de notificação dos locatários para a vistoria de saída. Sequer há prova de que laudo fora entregue à apelada.

Como consequência, a apelada ficou destituída de documento mínimo para embasar pedido judicial ou extrajudicial dirigido aos locatários, de ressarcimento pelos danos causados ao imóvel, cuja ocorrência sequer é objeto de controvérsia entre as litigantes.

O valor depositado pelos locatários a título de caução não foi suficiente nem mesmo para cobrir o débito de aluguéis, cenário que faz despropositada a tese da apelante de que a indenização ora almejada implicaria enriquecimento injustificado (processo nº 1005668-81.2022.8.26.0286).

Assim, é caso de confirmar a acertada solução que ao litígio foi empregada pelo juízo singular. E, como consequência

do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% do valor da condenação os honorários devidos pela apelante ao advogado da apelada.

III. Conclusão

Pelas razões expostas, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora