



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015514-26.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante PHD IMOVEIS INTERMEDIÇÃO DE BENS LTDA, é apelado LINDENBERG DE SOUSA PATRICIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1015514-26.2024.8.26.0554

Apelante: Phd Imóveis Intermediação de Bens Ltda.

Apelado: Lindenberg de Sousa Patricio

Comarca: Santo André – 9ª Vara Cível

RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Autor que foi surpreendido com cobrança decorrente de contrato de locação que não pactuou. Ré que não efetuou as diligências necessárias para evitar a fraude na contratação da locação. Danos morais ocorrentes. Valor indenizatório fixado na origem a este título (R\$5.000,00) que não comporta redução. Honorários advocatícios que igualmente não deverão ser minorados. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.535

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Sidnei Vieira da Silva, que julgou parcialmente procedente a “ação declaratória de nulidade de negócio jurídico c/c indenização por danos morais”, proposta por **LINDENBERG DE SOUSA PATRICIO** em face de **PHD IMÓVEIS INTERMEDIÇÃO DE BENS LTDA.**, para: a) declarar como nulo o contrato de locação de fls. 73/81 e 112/120, com a consequente determinação de que a ré cesse imediatamente as cobranças indevidas, assim confirmando a tutela antecipada de fls. 64/67; b) condenar a requerida ao pagamento de

indenização por danos morais ao autor no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária pelo IPCA a partir da publicação da sentença (Súmula nº. 362 do STJ), e juros de 1% ao mês desde o evento danoso até 28.08.2024, e, após, incide a SELIC (que engloba correção monetária e juros) nos termos da Lei 14.905/2024. Em razão da sucumbência, observada a Súmula 326 do STJ, a requerida foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e em honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, considerando, em especial, o trabalho realizado, o tempo decorrido, a duplicidade de pedidos, o valor em questão, com fulcro no artigo 85, § 2º, do CPC.

A ré apela (fls. 170/180), discordando de que houve falha na prestação do serviço, uma vez que o fato só teria ocorrido por culpa exclusiva de terceiros fraudadores, que apresentaram documentação falsa para pactuar o contrato de locação, além de documentação original, impossibilitando-lhe de reconhecer a fraude. Insurge-se contra a condenação por danos morais, inclusive alegando também ter sido vítima. Aponta não ter havido negativação do nome do autor e que, tão logo descoberta a fraude, deixou de praticar qualquer cobrança, cancelando prontamente a única cobrança existente. Afirma inexistir prova de prejuízo extrapatrimonial. Pugna, ainda, pela exclusão da condenação em honorários de sucumbência e, subsidiariamente, requer a minoração de seu valor para 10% do valor da condenação.

Contrarrazões às fls. 186/196.

É o relatório.

É incontroverso que terceiros estelionatários falsificaram e alteraram documentos do autor para realizar fraudulentamente com a ré um contrato de locação em seu nome.

Induvidoso também que, tendo o autor recebido cobrança indevida da ré, descobriu a fraude cometida em seu nome, registrando boletim de ocorrência e informando a ré a respeito de todo o ocorrido.

Ora, resta evidente que a ré deixou de tomar todas as medidas necessárias para evitar a fraude neste caso, agindo culposamente, sendo mesmo claro que a própria grafia do nome do autor se encontrava equivocada no documento apresentado pelo falsário, ao passo que a *selfie* apresentada por ele com o documento de identidade em mãos permite notar não se tratar de um documento original.

Ainda, tal incumbência de verificação da legitimidade dos contratantes compreende um risco da própria atividade empresarial da ré, a qual não pode pretender se eximir dos danos causados a terceiros por força de sua desídia.

E o transtorno gerado ao autor desborda daquele regularmente esperado contemporaneamente no cotidiano de uma pessoa, inclusive causando-lhe aflição indevida pelo risco de ter seu nome negativado por força da eficácia da ação dos golpistas, além de lhe

ter sido demandado tempo útil que não pode ser desprezado para a resolução da questão, de sorte que caracterizados os danos morais neste caso.

Quanto ao valor indenizatório pelo dano extrapatrimonial, este não comporta aqui redução, porque já fixado na origem em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade diante das peculiaridades do caso, também cumprindo com a função pedagógica da condenação.

Por fim, o valor arbitrado aos honorários advocatícios igualmente não deverá ser minorado, uma vez que seu arbitramento com base no valor condenatório incorreria em aviltamento da profissão de advocacia, não obedecendo os parâmetros inscritos nos incisos do §2º, do art. 85, do CPC.

Assim, a r. sentença deverá ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, ficando majorados os honorários advocatícios ao total de 12% sobre o valor da causa, nos termos do §11, do art. 85, do CPC.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora