



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000417612

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017426-38.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROGERIO MARCIO CARDOSO, é apelada ELISA MARI FUKUNAGA KOYAMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1017426-38.2024.8.26.0011.

Apelante: Rogério Marcio Cardoso.

Apelada: Elisa Mari Fukunaga Koyama.

Interessado: GRPGA Ltda.

Ação: Declaratória de Inexigibilidade de Débito c/c Indenização por Danos Morais e Materiais.

Origem: 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros.

Juíza de 1ª instância: Dra. Renata Soubhie Nogueira Borio.

Voto nº 15.173.

INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. Hipótese de negativação do nome da locatária por débito reconhecidamente indevido. Sentença que condenou o intermediador (QuintoAndar) e o locador ao pagamento de reparação moral. Apelo exclusivo do locador, para ver afastada a obrigação que lhe foi imposta. Impossibilidade. Administradora que realizou as cobranças indevidas e negativou o nome da autora na qualidade de mandatária do recorrente, sem extrapolar os poderes que lhe foram outorgados. Locador que responde pelo abalo anímico daí decorrente. Inteligência do art. 679 do CC. Possibilidade de exercer seu direito de regresso em via própria, caso venha a sofrer prejuízos em razão de conduta da mandatária. Dicção do art. 667 do CC. Negativação indevida que configura dano moral *in re ipsa*. Desnecessidade de prova, segundo monótona jurisprudência do STJ. Liquidação em R\$ 10.000,00. Razoabilidade, de acordo com a jurisprudência desta Câmara para casos análogos. Sucumbência mantida, já fixados os honorários em grau máximo. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 281/288, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para: a) declarar a nulidade e a inexistência do débito descrito na inicial; b) condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de reparação moral.

Busca o corréu Rogério a reforma do *decisum* monocrático porque: a) é parte ilegítima para figurar no polo passivo, pois *toda a conduta de cobrança e negativação*

indevida partiu da primeira requerida (Quinto Andar) (sic); b) isentou a autora de pagar qualquer multa pelo rompimento do contrato (sic); c) não se discute eventual descumprimento do contrato de locação; d) não há nexos causal entre a sua conduta e a negativação indevida; e) não responde de modo objetivo; f) subsidiariamente, a compensação moral deve ser reduzida para R\$ 1.000,00 (fls. 291/301).

Tempestiva e preparada (fls. 302/303), vieram aos autos apenas contrarrazões da autora (fls. 307/315 e 316).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o contrato de locação foi entabulado entre o réu/locador e a locatária pessoa física (fls. 25/33), a atuar o Quinto Andar tão somente como intermediador (fls. 236/241), de modo que não se aplica à espécie o CDC.

Fixadas tais premissas, não vinga o recurso.

De início, registre-se que a análise da pertinência subjetiva – diante da teoria da asserção – reclama tão-só um exame meramente hipotético da relação substancial da demanda¹; logo, se a causa de pedir imputa ao locador certa responsabilidade pelo ocorrido, sua legitimidade passiva *ad causam* exsurge irretorquível.

No mérito, a controvérsia recursal se limita à condenação imposta ao apelante (reparação moral), incontroverso o dever de pagar imputado ao corréu QuintoAndar.

Com efeito, decorre da inicial que a causa de pedir próxima da compensação anímica foi a indevida negativação do nome da autora, bem como as insistentes cobranças feitas por prepostos do QuintoAndar (fls. 17/21), e não eventuais vícios presentes no imóvel objeto do contrato de locação.

¹ 1º TacCiv/SP, Apel. 660.565-4, rel. Roberto Bedaque, j. 01.02.1996.

Aqui, restou **incontroverso** que o ato restritivo foi fundado em dívida que o QuintoAndar (fls. 05) e o próprio apelante (fls. 296) reconhecem indevida.

Examina-se, portanto, se o locador deve responder por atos de negativação e cobrança indevidas praticados pelo administrador do vínculo locativo.

A resposta é positiva.

O *Contrato de Intermediação e Administração de Locação de Imóvel* (fls. 236/241) assim dispôs em sua cláusula 16:

16. Outorga de Poderes: Especialmente para cumprir o disposto nos itens anteriores, o Locador outorga ao QuintoAndar poderes para representá-lo em reivindicações de obrigações não cumpridas pelo Inquilino, sejam aquelas extrajudiciais, judiciais, de mediação ou arbitrais, conforme estabelecido no art. 105 do CPC, e os poderes para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, e, ainda, a praticar em seu nome todos atos perante particulares ou empresas privadas, e para recorrer a quaisquer instâncias e tribunais (sic) (g.n.) (fls. 238).

Logo, existia mandato entre o apelante e o intermediador, pelo qual o primeiro outorgou poderes para que o segundo realizasse cobranças da locatária. O exercício dessa tarefa pelo QuintoAndar, por estar nos limites do contrato, obriga o mandante/locador a arcar com os prejuízos daí decorrentes², conforme entende abalizada doutrina:

O mandatário embora emita declaração de vontade, o faz em nome e no interesse do mandante, em que persiste a titularidade dos direitos e obrigações.

² CC, art. 679.

*Como resultado, obriga-se o mandante, cujo principal e mais importante dever é responder perante o terceiro, com seu patrimônio, pelos efeitos da declaração de vontade emitida pelo representante, e cumprindo as obrigações assumidas dentro nos poderes outorgados.*³

A diretriz é adotada por esta Corte
Bandeirante:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE NEGATIVAÇÃO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. IMOBILIÁRIA QUE ADMINISTRAVA A LOCAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. Embora tenha a imobiliária, administradora da locação, inscrito os nomes dos fiadores-autores nos órgãos de proteção ao crédito, não se pode ignorar que agiu ela como mera mandatária do locador. Existência do débito que deve ser discutida com o locador, que figura como credor da dívida. Ilegitimidade passiva da imobiliária reconhecida de ofício (art. 267, inciso VI, do CPC/1973). Recurso prejudicado (g.n.).⁴

APELAÇÃO. Ação declaratória de inexistência de débito c/c obrigação de fazer e indenização por danos materiais e morais. Sentença que julgou extinto o processo sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC. Inconformismo da parte autora. Locação. Legitimidade passiva afastada. Responsabilidade pelos danos causados à parte autora deve ser imputada ao locador do bem. Imobiliária administradora do bem locado figura como mandatária do proprietário do imóvel locado (artigo 653, do C.C.). Responsabilidade perante o

³ Caio Mário da Silva Pereira. *Instituições de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense. 21ª ed, p. 291/292.

⁴ TJSP, AC 1006187-70.2014.8.26.0566, rel. Gilberto Leme, j. 28.11.2016.

mandante pelos prejuízos que causar por sua conduta culposa (artigo 667, do CC). Decisão mantida. Recurso improvido (g.n.).⁵

À luz desse quadro, é irrelevante que o apelante não tenha, por ato próprio, negativado o nome da autora.

Fica, de todo modo, ressaltado o seu direito de exigir indenização por eventual prejuízo causado por conduta do QuintoAndar.⁶

No mais, à míngua de justa causa para a negativação do nome da autora, caracterizado está fato violador suficiente para amparar a reparação moral, segundo monótona jurisprudência consolidada no Excelso Superior Tribunal de Justiça.⁷

O dano, na espécie, é *in re ipsa*⁸, que dispensa prova de maiores reflexos, patrimoniais ou morais. O dever de indenizar decorre simplesmente da quebra da justa expectativa da contraparte, frustrada, de não ser inscrita – por culpa ou dolo – como devedora indevidamente.

Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, estando a parte lesada somente obrigada a demonstrar a existência da violação.⁹

No que tange à liquidação, considerando a gravidade do quadro fático imposto, merece prestígio a verba reparatória de R\$ 10.000,00, nos exatos limites do pedido (item 3 – fls. 21), que não representa *quantum* irrisório nem exorbitante.

Montante que se encontra dentro dos critérios eleitos com regularidade por esta Colenda 28ª Câmara de

⁵ TJSP, AC 1027245-18.2022.8.26.0577, rel. Rodolfo Cesar Milano, j. 25.10.2023.

⁶ CC, arts. 667 e 679.

⁷ STJ, REsp 436.850/RO, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 05.12.2002.

⁸ STJ, REsp 608.918/RS, rel. Min. José Delgado, j. 20.05.2004.

⁹ Enunciado 363 da IV Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal.

Direito Privado para casos análogos: AC 1007753-21.2022.8.26.0066, rel. **Rodrigues Torres**, j. 29.08.2023; AC 1130260-13.2021.8.26.0100, rel. **Berenice Marcondes Cesar**, j. 01.06.2022; AC 1053684-76.2021.8.26.0100, rel. **Sergio Alfieri**, j. 19.04.2022; AC 1112152-33.2021.8.26.0100, rel. **Dimas Rubens Fonseca**, j. 25.03.2022; AC 1000783-16.2021.8.26.0009, rel. **Angela Lopes**, j. 30.03.2022.

Soma que cumpre a função punitiva (intimidativa, pedagógica ou profilática) da indenização, na exata medida do que se conhece como teoria do desestímulo¹⁰, o que é admitido com tranquilidade pela jurisprudência do intérprete soberano da legislação federal.¹¹

Deixo de elevar a verba honorária, pois fixada em grau máximo na origem (fls. 288).

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹², **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁰ Pedro Frederico Caldas. *Vida Privada, Liberdade de Imprensa e Dano Moral*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 126.

¹¹ STJ, REsp 1.171.826/RS, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.05.2011.

¹² TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.