



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419964

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006643-98.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante GIOVANNA DE ALMEIDA LIMA, é apelado QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Bauru – 1ª Vara Cível

MMª. Juíza da causa: Rossana Teresa Curioni Mergulhão

Apelante: Giovanna de Almeida Lima

Apelada: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS –
ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA – DANOS
MATERIAIS E MORAIS** – Contrato de
administração de imóvel celebrado entre as partes –
Autora alega que a Requerida informou à Receita
Federal que a Autora era beneficiária dos aluguéis do
imóvel (quando o correto seria informar que a genitora
da Autora – usufrutuária do bem – era beneficiária dos
aluguéis), o que resultou em multa imputada pela
Receita Federal – Autora figurou como locadora nos
contratos de locação e de intermediação – Não
demonstrada a falha na prestação dos serviços de
administração imobiliária – Ausente o dever de
indenizar – **SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA –
RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO**

Voto nº 41464

Trata-se de apelação interposta pela Autora contra a sentença de fls.208/212, prolatada pela I. Magistrada Rossana Teresa Curioni Mergulhão (em 27 de setembro de 2024), que julgou improcedente a “ação de indenização por danos materiais e morais”, condenando a Autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono da Requerida (fixados em 10% do valor atualizado da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 59.731,46).

Alega que a Requerida informou erroneamente que a Autora era beneficiária dos aluguéis (o que resultou na penalização da Autora pela Receita Federal), que presente a responsabilidade objetiva da Requerida pela falha na prestação dos serviços, e que caracterizados os danos materiais (restituição em dobro do valor da multa) e morais. Pede o provimento do recurso, para a procedência da ação (fls.215/218).

Contrarrazões a fls.231/240.

É a síntese.

De início, em razão da alegada hipossuficiência de recursos financeiros e da apresentação dos documentos de fls.219/227 (que consignam que a Autora recebeu rendimentos líquidos de R\$ 1.256,68 em agosto de 2024 – fls.219), inexistindo indício de falsidade da assertiva, concedo o benefício da gratuidade processual à Autora, mas observo que a possibilidade de concessão da gratuidade a qualquer tempo não se confunde com a aplicação de efeito retroativo à decisão e, portanto, a concessão do benefício abrange somente a interposição do recurso de apelação e os atos posteriores.

No mais, fatos incontroversos que as partes celebraram “contrato de intermediação e administração de locação de imóvel” (em 25 de janeiro de 2019 – fls.40/54), que tem por objeto a administração da locação de bem imóvel de propriedade da Autora, situado na Rua Doutor Neto de Araújo, número 264, apt. 264 Vila Mariana, São Paulo/SP, e que a Autora foi autuada pela Receita Federal no valor de R\$ 9.363,09 (fls.75 – em 29 de fevereiro de 2024).

A Autora alega, na petição inicial e emenda de fls.82, que a mãe (Rossana) é usufrutuária do imóvel, que a Requerida deveria ter informado à Receita Federal que Rossana era a beneficiária dos aluguéis (e não a Autora), que, em razão da falha na prestação dos serviços, a Autora “caiu na malha fina”, recebendo multa da Receita Federal no valor de R\$ 9.363,09 (31 de dezembro de 2019), que cabível a condenação da Requerida ao pagamento do dobro do valor da multa, que caracterizados os danos morais, e pede a condenação ao pagamento de indenização.

A Requerida sustenta, na contestação, que é mera

intermediadora do contrato de locação, que não recebeu valores da Autora (de modo que não declarou à Receita Federal qualquer quantia recebida), que a Autora assinou o contrato de locação na qualidade de locadora, que até 2022 a Autora constava no sistema da Requerida como proprietária do imóvel, que ausente a falha na prestação dos serviços, que incabível a restituição de valores, que inaplicável o disposto no artigo 42, parágrafo único, da Lei número 8.078/90, e que não caracterizado o dano moral.

Embora na declaração ao Imposto de Renda, da Autora, conste que ela é proprietária do imóvel e que recebeu o bem em doação de sua genitora Rossana com reserva de usufruto (fls.67), a Autora figura como locadora no contrato de locação (fls.36) e no contrato de intermediação e administração de locação de imóvel (fls.53).

Assim, a Autora não demonstrou que informou à Requerida (administradora do imóvel) que sua genitora era usufrutuária do imóvel e beneficiária dos aluguéis, de modo que não comprovada a falha na prestação dos serviços da Requerida, ônus que incumbia à Autora (nos termos o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil) – destacando-se que ao informar que a Autora era a beneficiária dos aluguéis a Requerida agiu em conformidade com o informado pela Autora nos contratos.

Dessa forma, porque não demonstrada a responsabilidade da Requerida (administradora) pela autuação da Autora pela Receita Federal e porque não demonstrada eventual falha na prestação dos serviços, correta a improcedência da ação.

Destarte, mantida a sentença, adotados também os seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Por fim, razoável a majoração do valor dos honorários advocatícios do patrono da Requerida para 12% do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e majoro o valor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos honorários advocatícios do patrono da Requerida para 12% (doze por cento) do valor da causa, com correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, observados o disposto nos artigos 389, parágrafo único, e 406, parágrafo primeiro, do Código Civil (com redação dada pela Lei número 14.905/2024), quanto ao índice aplicável, e a gratuidade processual (nos termos da fundamentação).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator