



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037240-03.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA LUCIENE RAMOS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados AMAVI - IMOVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA e PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 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, 7 de maio de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1037240-03.2023.8.26.0001

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: MARIA LUCIENE RAMOS DA SILVA

Apeladas: AMAVI - IMOVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA e PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS

Ação: Condenatória de indenização por danos materiais

Comarca: São Paulo - Foro Regional I – Santana - 4ª vara cível

Juiz prolator: Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Voto nº 8.229

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. Bem imóvel. Ação condenatória de indenização por danos materiais. Contratação fraudulenta. Seguro fiança. Documentação adulterada. Recurso de apelação interposto por Maria Luciene Ramos da Silva contra sentença de improcedência em ação condenatória de indenização por danos materiais contra Amavi - Imóveis e Administração Ltda e Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais. A autora sustenta que houve falha na prestação de serviços das rés, que permitiram fraude na locação do imóvel. Sentença de improcedência. Insurgência da autora.

- Administradora do imóvel e da locação e Seguradora. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade das rés pela falha na prestação de serviços, que resultou em fraude documental na locação do imóvel. Relação de consumo fundada em mandato.

- Contrato em que estabelecido o dever de zelar pelo imóvel e adotar medidas para o adequado cumprimento de obrigações relativas à locação.

A responsabilidade das apeladas é objetiva, por se tratar de relação de consumo, pela falha na prestação de serviços. As apeladas são condenadas ao pagamento de indenização material no valor de R\$ 10.900,02, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

- Responsabilidade objetiva das administradoras e seguradoras em relações de consumo. Falha na prestação de serviços gera dever de indenizar.

RECURSO PROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **MARIA LUCIENE RAMOS DA SILVA** contra a r. sentença de fls. 212/215, de improcedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS** por ela promovida contra **AMAVI - IMOVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA** e **PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS**.

Em razões recursais (fls. 247/266), a autora, ora apelante, sustenta que a relação estabelecida entre as partes é de consumo, de modo que é objetiva a responsabilidade das

administradoras da locação e da seguradora; que as rés falharam na prestação de seus serviços, uma vez que deixaram de conferir os documentos apresentados pela locatária e permitiram a ocorrência da fraude perpetrada. Pugna pelo provimento do recurso e consequente declaração de procedência integral da demanda, com condenação das rés ao pagamento de indenização material consubstanciada pelas despesas decorrentes da locação e danos evidenciados no imóvel após a sua devolução.

Recurso tempestivo, destituído de preparo, porque à autora foram concedidos os benefícios de justiça gratuita (fl. 77), e respondido (fls. 228/231 e 232/236).

II. Fundamentação

II.1. Consta do relato inaugural que, em 17/9/2022, a apelante e a apelada AMAVI - IMOVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA se vincularam por força de contrato de prestação de serviços de administração imobiliária e de locação do imóvel situado na Avenida Parada Pinto, nº 3.420, bloco 11, apartamento 103, Vila Nova Cachoeirinha, São Paulo/SP. Consta dos autos que a apelada intermediou contrato de locação com a locatária Celina Aguiar de Miranda, que afirmou que a posse do bem seria exercida por Andreia Paula da Silva e Yago Vitor Martins, celebrado pelo prazo de trinta meses, com início em 21/9/2022 e término em 20/3/2025, mediante pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 1.230,00. Em garantia do cumprimento de suas obrigações, a celebrou contrato de seguro fiança com a apelada PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS (apólice nº 107824761). Ocorre

que a locatária somente realizou o pagamento do primeiro aluguel, fato que deu causa à rescisão do instrumento. Rescindido o contrato de locação e devolvido o imóvel, a apelante solicitou à administradora apelada providências voltadas ao cumprimento do seguro fiança, momento em que a apelada PORTO SEGURO recusou-se ao pagamento da indenização, sob a justificativa de que o seguro fora contratado mediante fraude, com apresentação de documentos adulterados. Daí o ajuizamento desta demanda condenatória, em busca da responsabilização da administradora e da seguradora pelos danos materiais advindos do contrato de locação, diante da falha na prestação de serviços consubstanciada pela ausência de análise adequada dos documentos fornecidos pela locatária.

Na origem, a demanda foi declarada improcedente, sob o fundamento de que inexistiria responsabilidade das apeladas, uma vez que *“a fraude foi bem engendrada e executada, era hábil a vencer a vigilância do homem médio, rompendo o nexo de causalidade entre o dano e a conduta da ré no cumprimento do mandato confiado e na prestação dos serviços contratados”* e que *“A fiança é contrato acessório e segue a sorte do principal a que ela está vinculada, na hipótese à fiança locatícia está atrelada à locação fraudulenta, nula esta, é nula igualmente a fiança”*. Contra essa solução se volta a insurgência recursal.

II.2. Com o devido respeito ao posicionamento adotado pelo julgador singular, a lide é merecedora de solução outra, que melhor se amolde às circunstâncias fáticas do caso concreto. É nítida a responsabilidade, a título de devedoras solidárias, das apeladas pelo débito decorrente da locação celebrada mediante fraude documental.

A falha na prestação de serviços pela administradora apelada decorre de vínculo contratual de mandato e administração de locação, mantido com a apelante, em evidente relação de consumo. Na relação de prestação de serviços de administração de imóvel e de locação, fundada em mandato, a apelada figura como fornecedora, enquanto a apelante assume a posição de destinatária final dos serviços. Sobre o tema o C. Superior Tribunal de Justiça já teve oportunidade de firmar entendimento no sentido de se tratar 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 caráter profissional, de prestação de serviços de natureza econômica, caracterizada pela superioridade de conhecimento técnico pela apelada administradora frente à locadora apelante.

Como consequência, é objetiva a responsabilidade da administradora pela adequada diligência na prestação de serviço, que engloba a etapa de celebração do contrato e de verificação da regularidade dos documentos apresentados. Ora, a confessa ocorrência da fraude caracteriza inequívoca falha na prestação dos serviços a que estava obrigada. É, mais ainda, descumprimento de dever inerente ao próprio mandato, de *"aplicar toda sua diligência habitual na execução do mandato"* (art. 667 do Código Civil).

II.3. No mesmo sentido, o pedido inicial se funda na responsabilidade civil decorrente de falha na prestação de serviços pela seguradora demandada, uma vez que era a apelante a

beneficiária da fiança locatícia contratada. Trata-se, pois, de relação de consumo.

Por se tratar de fato do serviço, sujeito à responsabilidade objetiva da fornecedora, que compromete segurança e qualidade, a responsabilidade da seguradora, no caso, também é objetiva, porque prescinde de considerações sobre culpa - negligência, imperícia e imprudência - tal como previsto no art. 14 do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, aqui não cabe perquirir acerca da nulidade do contrato acessório, por seguir a sorte do principal. A apelante não busca o pagamento indenização securitária, mas sim indenização material decorrente de clara falha na prestação de serviços. Trata-se de fortuito interno, inerente ao exercício das atividades comerciais e empresariais a que se dedicam as apeladas e que, por óbvio, não pode ser transferido à consumidora.

Esta foi a solução adotada em julgamentos de casos similares realizados por este E. Egrégio Tribunal:

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Contratação de seguro fiança em nome do apelado por terceiro (estelionatário). RESPONSABILIDADE CIVIL. Reconhecimento da fraude pela própria apelante. A ação de fraudadores constitui fortuito interno, risco inerente à atividade da seguradora, e não exclui sua responsabilidade. DANO MORAL. Caracterização in re ipsa. Recorrido teve seu nome indevidamente inscrito no cadastro de maus pagadores. VALOR DA INDENIZAÇÃO. Redução para R\$ 10.000,00, quantia que se revela suficiente e proporcional ao fim que se

destina. Sentença reformada em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1044362-87.2021.8.26.0114; Relatora: ROSANGELA TELLES; 31ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 17/10/2022).

Por fim, respeitado o entendimento adotado pelo juízo singular, aqui não é caso de sopesar a qualidade da fraude perpetrada e se ela era capaz, ou não, de ludibriar a vigilância do homem médio. Não é caso de analisar a existência de culpa na conduta das fornecedoras apeladas, nas modalidades de imperícia, imprudência ou negligência, pelo simples motivo de que se trata de responsabilidade objetiva que sobre elas recai. Bastante que, de um lado, esteja comprovada a falha no desempenho das obrigações pelas apeladas e, de outro, os danos que dela decorreram para a apelante, como ocorreu no caso. O dever de indenizar é inafastável.

Por oportuno, vale ressaltar que a planilha de débito acostada aos autos não foi impugnada pelas apeladas, que se limitaram a discorrer acerca da ausência de responsabilidade pelo pagamento da indenização material pretendida, decorrente do inadimplemento do contrato de locação, ainda que celebrado mediante fraude documental, razão pela qual é caso de acolher o valor indicado de R\$ 10.900,02, porque revestido de verossimilhança (fls. 48/52). Ademais, a solidariedade existente entre as apeladas não autoriza cindir entre elas a responsabilidade pelo pagamento da indenização, sempre ressalvado o exercício do direito de regresso.

Referido montante será atualizado por correção monetária calculada segundo os critérios da tabela prática de atualização de débitos judiciais editada por este Tribunal de Justiça desde o mês de referência. Juros de mora de 1% ao mês incidirão desde

a citação. A partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, a quantia devida será atualizada pela variação do IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e acrescida de juros de mora, na forma do art. 406, § 1º, também do Código Civil (SELIC, com dedução do índice de atualização monetária de que trata o art. 389, parágrafo único, do CPC).

Em suma, é caso de prover o recurso e declarar a procedência dos pedidos iniciais, condenadas as apeladas, na qualidade de devedoras solidárias, ao pagamento de indenização material no valor de R\$ 10.900,02, nos termos acima indicados.

E, como consequência do novo desfecho atribuído à lide, caberá às apeladas o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, aumentado com relação ao percentual mínimo legal em consideração ao trabalho adicional desenvolvido em segundo grau, com amparo no art. 85, § 1º, do Código de Processo Civil.

III. Conclusão

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

CLAUDIA MENGE
Relatora