



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035694-67.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IAN RIBEIRO GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PASCHOALOTTO SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA, QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MARCOS PEREIRA ZACARIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44211.

Apelação nº 1035694-67.2024.8.26.0100.

Comarca: São Paulo.

Apelante: Ian Ribeiro Gonçalves.

Apelados: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda. e outros.

Juiz prolator da sentença: Eduardo Palma Pellegrinelli.

AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Sentença de procedência para declarar nulas a cláusula compromissória e o procedimento arbitral, com a declaração de inexigibilidade dos valores cobrados pelas rés. Insurgência exclusiva do autor com o fito de majoração dos danos morais e honorários sucumbenciais arbitrados em sentença. Danos morais que comportam majoração para R\$ 5.000,00. Pedido de arbitramento de honorários em consonância com os valores recomendados pelo Conselho Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil, conforme disposto no art. 85, § 8º-A, do CPC. Tabela da OAB que não tem caráter vinculante. Honorários sucumbenciais adequadamente arbitrados por equidade pelo magistrado sentenciante. Precedentes. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de ação declaratória de inexigibilidade de débito, cumulada com indenização por danos morais, julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 519/540, cujo relatório se adota, **a)** determinar a extinção do processo nos termos do art. 487, I, do CPC; **b)** declarar a nulidade da cláusula compromissória e, por consequência, de todo procedimento arbitral instaurado sob o nº 00240007134341512023 perante a Arbitralis; **c)** declarar a inexigibilidade dos valores cobrados da autora pelas corrés; **d)** condenar as rés o pagamento de indenização por danos morais, fixada em R\$ 2.000,00, sendo os valores acrescidos de correção monetária pelos índices da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, além de juros de mora de 1% ao mês, ambos contados da data desta decisão; **e)** com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC, condenar as rés ao pagamento das custas, das despesas processuais

e dos honorários advocatícios em favor do advogado contratado pela autora, fixados em R\$ 2.000,00 em razão do valor irrisório da condenação. Em relação às custas e às despesas processuais, haverá a incidência de correção monetária pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça, a partir de cada adiantamento, bem como de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado da condenação. Em relação aos honorários advocatícios, haverá a incidência de correção monetária pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça, a partir da data da propositura da ação, bem como de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado.

Inconformado, **apela o autor**, sustentando, em síntese, que os danos morais fixados em R\$2.000,00 é incompatível com a gravidade da conduta abusiva da apelada; que houve cobrança indevida por meio de procedimento arbitral ilícito já declarado nulo, o que resultou na privação do direito à moradia e no despejo do apelante sem oportunidade de defesa; que as apeladas seguiram cobrando mesmo após o pagamento do débito e não forneceram informações claras, agravando o sofrimento; que a indenização deve ter caráter pedagógico, e o valor fixado é irrisório, sendo razoável sua elevação para R\$ 20.000,00 com base em precedentes similares; invoca-se o princípio da mitigação do prejuízo, previsto no Enunciado 169 da III Jornada de Direito Civil, para demonstrar que a apelada, por comodidade ou intenção lesiva, não agiu para evitar o agravamento do dano; que a apelada permitiu anúncio falso de locação e permaneceu inerte mesmo após ciência dos fatos, resultando em contínua lesão à apelante; que o consumidor buscou auxílio em diversos canais da empresa, sem retorno efetivo, sendo compelida a recorrer ao Judiciário; que o dano moral decorre da própria conduta lesiva da fornecedora e deve ser indenizado conforme a jurisprudência do STJ, inclusive para desestimular práticas semelhantes no mercado de consumo; que deve ser aplicada a Teoria do Desvio Produtivo, pois o apelante foi obrigado a despender tempo e esforço na tentativa de resolver o problema causado pela fornecedora, o

que configura dano indenizável; que a fixação de honorários sucumbenciais em R\$ 2.000,00 desrespeita os parâmetros legais e as recomendações da OAB/SP, sendo cabível a majoração para R\$5.557,28 ou percentual superior conforme o art. 85, §§ 2º, 8º e 8º-A, do CPC; que a complexidade do caso, o zelo profissional, o local da prestação de serviço e a importância da causa são fatores que justificam a majoração; que a jurisprudência corrobora a necessidade de fixação de honorários condizentes com a dignidade da advocacia. Assim, requer-se o provimento da apelação para majoração dos danos morais e da verba honorária (fls. 543/553).

Houve respostas (fls. 557/572 e 573/577).

É o que importa ser relatado.

O apelo é de ser parcialmente provido.

Narra o autor em sua petição inicial que firmou contrato de locação mediante administração da Quinto Andar, com prazo de vigência de 27/01/2023 até 27/07/2025; que, em razão de problemas familiares, deixou de honrar com o pagamento dos aluguéis entre fevereiro de julho de 2023, sendo que "A partir disso, a QUINTO ANDAR cessou qualquer tipo de cobrança e contato direto com o Autor - como ocorria até o momento em situações dessa mesma natureza -, e a partir daí, direcionou a realização das cobranças referentes àqueles aluguéis em atraso à sua parceira comercial e ora Corré PACHOALOTTO (escritório de cobranças extrajudiciais)"; que lhe teria sido apresentada proposta de acordo para quitação integral dos valores em aberto mediante o pagamento de R\$ 3.420,23, o que foi aceito pelo autor, entretanto, após o pagamento desse valor, "passou a ser novamente importunado pelos representantes da PASCHOALOTTO quanto à existência de supostos DÉBITOS EM ATRASO - cobrados mesmos após a realização do acordo de quitação de todas as suas dívidas até JULHO/2023!" e foi informado acerca da existência de um

processo arbitral com pedido de despejo instaurado em face do autor em 13 de julho de 2023; que as próprias rés reconheceram a irregularidade da cobrança, mas prosseguiram com o procedimento arbitral, sendo que, em 14/02/2024, o autor tomou ciência da prolação de sentença arbitral que determinou o seu despejo. Nesse contexto, ajuizou a presente demanda para o reconhecimento da nulidade da cláusula compromissória e do procedimento arbitral, com a consequente inexigibilidade dos valores cobrados pelas rés e a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

Ao fim, os pedidos foram julgados procedentes, nos termos mencionados, motivando a interposição deste recurso.

A respeitável sentença comporta pequena reforma.

No caso, a falha na prestação de serviços das rés restou incontroversa, sendo que nesta fase recursal a insurgência é exclusiva do autor e limitada à pretensão de majoração dos danos morais e honorários sucumbenciais arbitrados.

Quanto aos **danos morais**, já reconhecidos em sentença, a indenização deve ser sempre estabelecida em importância que, dentro de um critério de prudência e razoabilidade, considere sua natureza punitiva e compensatória. A primeira, como uma sanção imposta ao ofensor, por meio da diminuição de seu patrimônio. A segunda, para que o ressarcimento traga uma satisfação que atenuie o dano havido.

Não há que se falar em indenização inexpressiva, pífia, que gera a impunidade e o descaso nas relações civis, no que diz respeito ao causador do fato, nem em exorbitância que acarreta o enriquecimento sem causa, no que diz respeito ao ofendido.

Assim, na fixação da indenização deve ser levada em conta a repercussão do fato na vida pessoal e econômica do prejudicado, sem enriquecimento sem causa, e as condições financeiras do ofensor, pois não se pode perder de vista o caráter punitivo do valor da indenização (*JTJ 145/107*), como antes afirmado.

Portanto, sopesando os critérios mencionados e levando-se em conta as circunstâncias do caso concreto, mais precisamente, o grau de culpa das rés e os danos causados ao autor, **o valor da indenização por dano moral deve ser majorado para R\$5.000,00**, por ser quantia razoável e suficiente para repreender o réu, de modo que não venha reiterar condutas indevidas e ilícitas, e que compensa o autor pelo prejuízo experimentado, sem, contudo, gerar para ele locupletamento sem causa.

Nesse sentido, inclusive em casos envolvendo a ré
Quinto Andar:

*Civil, consumidor e processual. Locação de bem imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com pedidos de declaração de inexistência de débito, cobrança de multa contratual e indenizatórios. Denúnciação da lide. Sentença de parcial procedência da ação e procedência da lide secundária. Pretensão à reforma manifestada pelas corrés. Recurso da empresa "Quinto Andar": As condições da ação (inclusive a legitimidade ad causam) devem ser aferidas in status assertionis, isto é, à luz da causa de pedir e do pedido deduzidos na exordial. **Responsabilidade evidenciada, tendo em vista a relação de consumo estabelecida. Dano moral (leve) configurado. Situação constatada que ultrapassou o mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual. Teoria do desvio produtivo.** Recurso da locadora: Tese de nulidade da sentença afastada. Supostos vícios da sentença que podem ser supridos no julgamento*

da apelação (artigo 1.013, §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil). Ilegitimidade passiva. Tese rejeitada. Responsabilidade da locadora evidente. Curatela provisória concedida posteriormente à assinatura do contrato. Multa contratual bem aplicada. Circunstâncias que impediram a tomada da posse do imóvel pelos locatários. Inadimplemento demonstrado, dado o descumprimento da obrigação contratualmente estabelecida da locadora de realizar a limpeza geral do imóvel antes do início da locação. Preexistência de débitos condominiais. Aplicabilidade, ademais, do artigo 22, I da Lei nº 8245/91. Recurso da litisdenunciante: Erro material evidenciado e cujo esparcamento se impõe. É a litisdenunciada quem deverá arcar com o pagamento de verbas sucumbenciais em favor da litisdenunciante. RECURSO DA LITISDENUNCIADA DESPROVIDO. RECURSO DA LOCADORA DESPROVIDO. RECURSO DA LITISDENUNCIANTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1015694-43.2020.8.26.0114; Rel. Mourão Neto; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 29/02/2024) (realces não originais).

*APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL COM VIGÊNCIA DE 30 MESES – **EMPRESA INTERMEDIADORA ("QUINTO ANDAR")** – **RELAÇÃO DE CONSUMO** – ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS NO CURSO DO CONTRATO – POSSIBILIDADE – ART. 8º DA LEI 8.245/91 – DIREITO DE PREFERÊNCIA RESPEITADO – ART. 27 DA LEI 8.245/91 – NÃO FUNCIONAMENTO DA BANHEIRA DO IMÓVEL – ACESSÓRIO RELEVANTE NA ESCOLHA DA AUTORA PELO APARTAMENTO LOCADO – FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO – ART. 6º, III, DO CDC – ENCARGOS CONDOMINIAIS – "FUNDO DE RESERVA" – RESPONSABILIDADE DO LOCADOR – "TAXA DE MANUTENÇÃO" – RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA – **FALHA EM PARCELA DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA***

REQUERIDA — DESVIO PRODUTIVO — DANOS MORAIS
CONFIGURADOS — R. SENTENÇA PARCIALMENTE
REFORMADA — RECURSO PROVIDO EM
PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1032413-46.2023.8.26.0001;
Rel. Maria Lúcia Pizzotti; 30ª Câmara de Direito Privado; j.
31/03/2025) (realces não originais).

*LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL — AÇÃO DECLARATÓRIA DE
INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS
MORAIS — "Quinto Andar" — Relação de consumo — Incidência
do CDC — Cláusula arbitral abusiva — Negativação indevida do
nome do consumidor — Danos morais configurados — Extinção da
ação — Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível
1009169-58.2023.8.26.0011; Rel. Melo Bueno; 35ª Câmara de
Direito Privado; j. 29/05/2024) (realces não originais).*

**Quanto à insurgência relativa ao arbitramento dos
honorários advocatícios sucumbenciais**, em que pese o acréscimo
realizado no Código de Processo Civil em virtude da Lei nº 14.365/2022,
não se vislumbra possibilidade de aplicação do artigo 85, § 8º-A no caso em
hipótese.

É que, não existe vinculação do juízo aos valores
estabelecidos na tabela de honorários da OAB, os quais são meramente
estimativos e não vinculam o Poder Judiciário, conforme posicionamento
consolidado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

*A despeito da alegação dos autores, de que o valor fixado é inferior
ao estabelecido na tabela de honorários da OAB, tem-se que esta
não tem caráter vinculante, porque necessária se faz a aferição da
natureza do trabalho desenvolvido, sua relevância, vulto,
complexidade, dificuldade das questões versadas, trabalho e tempo*

despendido, o proveito resultante do serviço profissional, além do grau de zelo profissional, dentre outros, como recomenda o artigo 36 do próprio Código de Ética e Disciplina do Estatuto da Advocacia. (AREsp. nº 139.917, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 26.3.2012) (realce não original)

Assim, embora a tabela da OAB possa servir de parâmetro para a avaliação dos serviços, o arbitramento dos honorários deve considerar a natureza da demanda e grau de complexidade envolvido, bem como o trabalho desenvolvido pelo profissional e o tempo em que permaneceu patrocinando os interesses de seu constituinte.

Ainda nesse sentido, em análise de situação análoga:

A aplicação literal do disposto no 8º-A do art. 85 do Código de Processo Civil, sem qualquer filtro, resultaria em honorários em valor muitas vezes superior ao proveito econômico obtido na demanda, transformando a verba sucumbencial na própria razão de ser do processo. O direito, no entanto, repudia as soluções que não se ajustam ao bom senso, exigindo que a solução a cada caso concreto considere os aspectos em confronto, quais sejam: a pretensão de verba honorária e, de outro lado, a imposição de um valor justo, com adequação ao razoável, o que justifica a fixação dos honorários no valor de R\$500,00 (quinhentos reais), nos termos da fundamentação contida no V. Aresto. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001946-47.2022.8.26.0348; Rel. Dimas Rubens Fonseca; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 08/05/2023) (realces não originais).

E mais:

*HONORÁRIOS – MAJORAÇÃO – Pleito à fixação de honorários por equidade, com fundamento no art. 85, §8º e §8º-A, CPC, porquanto o arbitramento em 10% sobre o valor da causa, que é de R\$ 1.000,00 e que resultaria em honorários de R\$ 100,00, não se presta à remuneração digna do trabalho realizado – Acolhimento parcial – **A despeito do quanto previsto no §8º-A, inserido no art. 85/CPC pela Lei nº 14.365/2022, tem-se que as peculiaridades da causa não autorizam a fixação no valor pretendido (mínimo previsto pela Tabela do órgão de classe) – Ação simples e que não demandou inovação de tese jurídica – Honorários fixados por equidade, mas em R\$ 2.000,00** – Valor adequado à remuneração do trabalho realizado, sem vulnerar a nobre profissão da advocacia - Sentença reformada no ponto – Recurso parcialmente provido, nos termos do presente acórdão. (TJSP; **Apelação Cível 1007406-60.2022.8.26.0624; Rel. Jacob Valente; 12ª Câmara de Direito Privado; j. 25/04/2023**) (realces não originais)*

Não obstante o zelo profissional e a despeito da necessidade de fixação dos honorários em patamar adequado, não há razão para que os honorários sejam fixados em R\$ 5.527,28, valor recomendado pelo Conselho Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil, conforme indicado pelo apelante.

Nesse contexto, reputa-se proporcional, portanto, a verba honorária fixada por equidade em R\$ 2.000,00, não sendo o caso de reformar a respeitável sentença neste ponto.

De rigor, portanto, a reforma da respeitável sentença recorrida apenas para majorar o valor arbitrado a título de indenização pelos danos morais suportados pelo autor para R\$ 5.000,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais fundamentos, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator