



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000985454

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000815-68.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante ----, são apelados ----- e -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ALMEIDA SAMPAIO.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000815-68.2022.8.26.0564

APELANTE: ----

APELADA: ----- e outros

VOTO Nº 21.630

LOCAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. Ação de indenização por danos morais. Sentença de procedência dos pedidos. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Autores que alugaram imóvel com graves problemas estruturais, que não foram apontados na vistoria de entrada. Ré que passou a intermediar locador e locatário após o desabamento do teto do banheiro. Falha na prestação de serviços. Relação de consumo reconhecida, conforme jurisprudência do c. STJ. Consumidor por equiparação. Art. 2º, parágrafo único, do CDC. Danos morais caracterizados. Quantia fixada em R\$ 5.000,00 para cada um dos autores que não comporta redução. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença prolatada a fls. 360/364, que julgou procedente em parte os pedidos para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 para cada um dos autores, com correção monetária e juros de mora de 1% a partir da data do acidente. Sucumbente, condenou-a ao pagamento das custas e despesas processuais, fixados os honorários de advogado em 15% do valor atualizado da condenação.

Inconformada, apela a ré a fls. 367/377, oportunidade em que argui preliminar de ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, aduz que os fatos narrados na inicial não passam de meros aborrecimentos e chateações que não têm o condão de trazer transtornos morais aos demandantes. Por tais motivos, requer a reforma da r. sentença.

2

Ausente contrarrazões.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso de apelação preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, bem como o pedido de reforma da sentença, permitindo o seu conhecimento.

De acordo com a narrativa da inicial, os autores firmaram contrato de aluguel de imóvel por meio da plataforma disponibilizada pela empresa ré. Foi realizada a vistoria inicial, ocasião em que constaram a existência de diversas avarias no imóvel. Afirmam que o autor foi vítima de um acidente no qual o teto do imóvel desabou sobre sua cabeça. Após vistoria realizada pelos próprios autores foi



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

constatado que a estrutura do imóvel estava comprometida, o que poderia ter ocasionado o acidente. Por tais motivos, ajuizaram a presente ação.

Pois bem.

É de rigor a rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva.

No presente caso, embora os autores não sejam os locadores, é possível a aplicação das normas protetivas por equiparação, nos termos do artigo 2º, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

A 3ª Turma do STJ decidiu que é possível a aplicação do CDC à relação entre proprietário de imóvel e a imobiliária

3

contratada por ele para administrar o bem. Isso porque o proprietário do imóvel é, de fato, destinatário final fático e econômico do serviço prestado.

Ademais, existe uma presunção de que o contratante é vulnerável por força de três fatores:

- o contrato firmado é de adesão;
- trata-se de uma atividade complexa e especializada;
- e o mercado imobiliário se comporta de forma diferenciada e específica em cada lugar e período, de modo que o contratante não detém esse conhecimento técnico.

Ao tratar sobre o tema, Cláudia Lima Marques afirma que, no caso de contratos de administração imobiliária, o contratante é consumidor porque apresenta vulnerabilidade fática, técnica, informacional e jurídica. Isso fica ainda mais claro nas hipóteses em que



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a pessoa só possua um imóvel para alugar (Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 5ª ed., São Paulo: RT, 2005, p. 430-431).

O contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas - corretagem, agenciamento, administração, mandato -, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo.

No cenário caracterizado pela presença da administradora na atividade de locação imobiliária se sobressaem pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços,

estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.

Na primeira, o dono do imóvel ocupa a posição de destinatário final econômico daquela serventia, vale dizer, aquele que contrata os serviços de uma administradora de imóvel remunera a expertise da contratada, o *know how* oferecido em benefício próprio (CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Ressalvadas circunstâncias especiais, sobressai a natureza jurídica de relação de consumo havida entre locador e administradora, atraindo, por conseguinte, a incidência do CDC. Buscador Dizer o Direito, Manaus. Disponível em: <<https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia/detalhes/df0b8fb21c53254b7afa62e020447c81>>. Acesso em: 31/07/2023).

Como já mencionado. embora os autores não sejam os locadores, aplica-se as normas protetivas por equiparação, nos termos do artigo 2º, parágrafo único, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, a questão discutida no processo é a falha na prestação de serviços de intermediação, razão pela qual deve ser afastada a preliminar arguida.

Posta a questão nesses termos, evidente que houve falha na prestação dos serviços entre a administradora e a locatária, respondendo a ré pelos prejuízos suportados pela parte autora.

É fato incontroverso a existência de problemas estruturais no imóvel objeto do contrato de locação que não foram detectados pelos funcionários da ré no momento da elaboração do laudo de vistoria.

5

Ainda assim, após diversos contatos dos autores a respeito da existência de problemas (como por exemplo, mofo) competia à recorrente orientar o locador a respeito de suas obrigações contratuais, dentre as quais garantir a segurança e o estado do imóvel ao uso que se destina, o que não ocorreu.

Apenas após o desabamento do teto é que a imobiliária passou a intervir para solução do problema e ainda assim, mesmo após as denúncias do locatário, não providenciou novo laudo de vistoria com a análise da estrutura do imóvel.

Diante da falha da prestação dos serviços de intermediação imobiliária, possui a ré o dever de arcar com os prejuízos morais suportados pela parte autora.

Evidente que os transtornos narrados na inicial superam os meros aborrecimentos do dia a dia e trouxeram abalos psicológicos aos autores e toda a sua família, conforme afirmado pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

própria autora nas mensagens enviadas à ré. Ademais, os problemas estruturais do imóvel trouxeram perigo de vida aos demandantes, provocaram o afastamento da residência escolhida e dos seus pertences, questões que não foram ponderadas pela demandada durante a prestação de serviços.

Quanto ao valor da indenização, é sabido que a reparação do dano moral deve atender, sempre, a superiores preceitos de equidade. Para aproximar-se do arbitramento que seja prudente e equitativo, a orientação maciça da jurisprudência pátria, apoiada na melhor doutrina, exige que o arbitramento judicial seja feito a partir do nível econômico do ofendido e porte econômico do ofensor, ambos

6

analisados sob o enfoque das circunstâncias do fato lesivo.

Mediante tal ponderação norteadora do dano moral, o *quantum* indenizatório deve ser fixado em consonância com a culpa do agente, a situação econômica do causador do dano, em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Assim, a quantia fixada pelo juiz de primeiro grau em R\$ 5.000,00 para cada um dos autores não comporta redução. Trata-se de valor adequado para indenizar a lesão moral suportada pelo demandante, não lhe acarretando enriquecimento ilícito, sendo, em contrapartida, suficiente para enfatizar o caráter educativo da resposta jurídica que ora é imposta à parte ré, não a levando à bancarrota.

Prescindível, portanto, qualquer acréscimo aos sólidos fundamentos deduzidos pelo magistrado de primeiro grau.

Uma vez que a parte adversa apresentou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrarrazões, incide a hipótese do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil. Assim sendo, mostra-se coerente com a disposição legal a majoração dos honorários para 20% do valor da condenação, sopesado o trabalho realizado em ambas as fases do processo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora