



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**8ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius  
 CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP  
 Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

|                 |
|-----------------|
| <b>SENTENÇA</b> |
|-----------------|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Processo nº:</b>     | 1007294-67.2024.8.26.0577  |
| <b>Classe - Assunto</b> | Procedimento Comum Cível - Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes        |
| <b>Requerente:</b>      | -- e outro   |
| <b>Requerido:</b>       | GRPQA LTDA , nova razão social da empresa Quintoandar Serviços Imobiliários Ltda |
| <b>Juiz de Direito:</b> | Dr. EDUARDO DE FRANCA HELENE   |

Vistos.

Trata-se de *ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com pedido indenizatório e pedido de tutela* proposta por -- e --

-- em face de **GRPQA LTDA (QUINTO ANDAR SERVIÇOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA)**, pois, segundo narrado pelos autores, eles celebraram contrato de locação, no qual a ré figurou como intermediadora, no qual foram iniciados os pagamentos em 07/12/2022; contudo, em 18/12/2023 a proprietária do imóvel rescindiu o contrato com a ré, oportunidade na qual passou a ser responsável pela administração do bem; em 20/12/2023 a empresa contatou a proprietária, a qual reafirmou o pedido de rescisão, a qual foi datada para 31/12/2023, sendo a última cobrança de responsabilidade da empresa para o início de janeiro; contudo, em 23/01/2024 os autores receberam o boleto referente ao mês de fevereiro; ato contínuo os autores buscaram a ré, sendo informados pelo representante de que referida cobrança seria cancelada, contudo, tal ato não ocorreu; Em 13/02/2024 a representante da ré contatou os autores informando que a rescisão do contrato teria ocorrido em 31/01/2024 e que o boleto de fevereiro era devido; afirmam terem sido negativados pela ré junto ao SERASA; pedem a aplicação das normas consumeristas; defendem a condenação da ré a pagar R\$ 10.000,00 de danos morais para cada autor, em razão da negativação e do excesso de ligações de cobrança; houve pedido subsidiário para depósito do valor em Juízo, caso necessário, para concessão da tutela requerida sob pena de multa diária.

Deferida a liminar mediante SERASAJUD a fls. 81/82.

A ré compareceu aos autos e apresentou contestação (fls. 91/106); informa ter

**1007294-67.2024.8.26.0577 - lauda 1**

cumprido a tutela concedida; defende a inaplicabilidade do CDC e inversão do ônus da prova; aduz preliminar de incompetência absoluta por eleição de Foro Arbitral; suscita preliminar de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**8ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius  
 CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP  
 Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

ilegitimidade passiva, pois a legitimidade pela comunicação prévia cabe ao órgão mantenedor; no mérito sustenta a legalidade da cobrança e negativação; comprova que em 25/01/2024 contatou o autor para pedir a desconsideração da cobrança (fl. 102); afirma ser indevida a condenação por danos morais; subsidiariamente requer a fixação em valor não superior ao dano material supostamente suportado.

A ré requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 413/414).

Réplica a fls. 415/417.

Os autos vieram-me conclusos.

É o relato do necessário. **FUNDAMENTO e DECIDO.**

Inicialmente, **rejeito** a preliminar de incompetência do Juízo. A previsão de cláusula arbitral em contrato de natureza consumerista, de adesão, mostra-se abusiva e não deve ser aplicada. Nesse sentido é a orientação do E. TJSP:

*“APELAÇÃO – CONTRATO DE LOCAÇÃO – QUINTO ANDAR – PLATAFORMA DIGITAL – CLÁUSULA ARBITRAL – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – JUÍZO A QUO COMPETENTE PARA RESOLUÇÃO DO MÉRITO – SENTENÇA ANULADA I – Contrato de locação entabulado entre a autora e os locadores, não tendo participação da startup Quinto Andar, que sequer expressou aceitação quanto à eleição de foro arbitral, como exigido na cláusula contratual; II – Instrumento que não se confunde com o contrato de intermediação, pois enquanto, a relação jurídica entre contratantes é submetida à Lei do Inquilinato (8.245/91), aquela estabelecida entre o autor e a ré deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor; III – Entre o que dispõe a Lei de Arbitragem e o Código de Defesa do Consumidor, este deve ser aplicado, por ser uma norma mais específica. Ademais, a cláusula compromissória de arbitragem coloca o consumidor em situação bastante onerosa, o que não pode ser admitido, por ser o sujeito mais vulnerável da relação jurídica. IV – Afastando-se a cláusula de arbitragem, o r. Juízo a quo é competente para analisar o mérito da presente demanda. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1008735-61.2022.8.26.0704; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/01/2024; Data de Registro: 10/01/2024)”*

**Afasto** a preliminar de ilegitimidade passiva. O caso dos autos não se trata de pedido indenizatório em razão de falta de comunicação prévia, nos termos da Súmula 359 do C. STJ, mas sim por negativação indevida e cobrança excessiva, atos que **não** são de

**1007294-67.2024.8.26.0577 - lauda 2**

responsabilidade do Órgão mantenedor do cadastro.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
8ª VARA CÍVEL  
Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius  
CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP  
Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

Avançando, o processo está pronto para julgamento no estado em que se encontra. É dispensável a produção probatória adicional (em audiência) para fins de resolução da causa, apresentando-se como um poder-dever do magistrado dar imediata solução à contenda quando possível fazê-lo sem maiores delongas, com fundamento no artigo 355, I, do Código de Processo Civil, em última instância dando fiel cumprimento ao comando constitucional da razoável duração do processo (art. 5º LXXVIII, da Constituição Federal). Passo, portanto, ao julgamento imediato do mérito.

Fato incontroverso que a ré detinha a administração do contrato de locação firmado entre os autores com terceira (fls. 20/26), tendo a proprietária rescindido a administração (fls. 27/28), com prazo final em 31/12/2023 (fl. 29). Após o término do contrato a ré emitiu novo boleto e aluguel (fls. 35/37).

Embora inicialmente o representante tenha informado que procederia ao cancelamento da cobrança (fls. 38/39), a ré alterou, unilateralmente, a data final (fls. 41/43) e manteve a cobrança que seria cancelada após atendimento realizado via PROCON/SP (fls. 44/50 e 61/66).

Ato contínuo, houve dezenas de ligações diárias para a cobrança do suposto débito (fls. 67/72), o qual também foi negativado (fl. 73), em contestação a ré informou ter excluído a negativação (fls. 92/93) e a cobrança impugnada (fl. 102)

Dito isso, o réu apresentou defesa genérica, na qual impugna os fatos elencados na exordial, porém, traz aos autos prova de que fez a cobrança indevida (fl. 102), não impugnando de forma específica a negativação indevida ou a cobrança excessiva.

Portanto, a fatura referente a janeiro de 2024, com vencimento em 07/02/2024 (fls. 35/37) é inexigível, pois a ré já não administrava mais o bem (fl. 29).

Ademais, forçoso reconhecer que não há mora por parte dos autores pois a cobrança não poderia ter ocorrido, o que enseja a declaração de inexigibilidade pretendida.

Por conseguinte, sendo ilícita a cobrança, a qual resultou na negativação do nome do autor perante ao SERASA, o que gera dever de indenizar.

Neste sentido, a compensação por lesões a direitos da personalidade, além de ser

**1007294-67.2024.8.26.0577 - lauda 3**

fixada com razoabilidade, deve ser devidamente fundamentada com a indicação dos critérios utilizados. No arbitramento da indenização por danos extrapatrimoniais, as principais circunstâncias



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**8ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius  
 CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP  
 Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

valoradas pelas decisões judiciais, nessa operação de concreção individualizadora, têm sido a gravidade do fato em si, a intensidade do sofrimento da vítima, a culpabilidade do agente responsável, a eventual culpa concorrente da vítima, a condição econômica, social e política das partes envolvidas. Aliás, na situação econômica do ofensor manifestam-se as funções preventiva e punitiva da indenização por dano moral, pois, ao mesmo tempo em que se busca desestimular o autor do dano para a prática de novos fatos semelhantes, pune-se o responsável com maior ou menor rigor, conforme sua condição financeira. Essas circunstâncias judiciais, que constituem importantes instrumentos para auxiliar o juiz na fundamentação da indenização por dano extrapatrimonial, apresentam um problema de ordem prática, que dificulta a sua utilização.

Para nortear a solução desse problema, em setembro de 2011, ao julgar o REsp 1.152.541, a Terceira Turma do C. STJ detalhou o conceito do **método bifásico** para a definição do montante a ser pago a título de compensação por danos morais, que privilegia a valorização tanto de todas as circunstâncias apresentadas como do interesse jurídico lesado. Numa primeira fase, arbitrase o valor básico ou inicial da indenização, considerando-se o interesse jurídico lesado, em conformidade com os precedentes jurisprudenciais acerca da matéria (grupo de casos). Assegura-se, com isso, uma exigência da justiça comutativa que é uma razoável igualdade de tratamento para casos semelhantes, assim como que situações distintas sejam tratadas desigualmente na medida em que se diferenciam. Na segunda fase, procede-se à fixação definitiva da indenização, ajustando-se o seu montante às peculiaridades do caso com base nas suas circunstâncias. Chega-se, com isso, a um ponto de equilíbrio em que as vantagens dos dois critérios estarão presentes.

Passo, assim, ao arbitramento equitativo da indenização, atendendo as circunstâncias do caso. Na primeira fase, o valor básico ou inicial da indenização, considerando o interesse jurídico lesado deve ser fixado em montante equivalente a R\$ 5.000,00 para cada autor, de acordo com o decido em grupos de casos. Nestes termos:

*“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; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro:*

**1007294-67.2024.8.26.0577 - lauda 4**

*29/05/2024”.*

Na segunda fase, para a fixação definitiva da indenização, ajustando-se às



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**8ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Salmão, 678, . - Pq. Res. Aquarius  
 CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP  
 Telefone: (12) 3878-7100 - E-mail: sjcampos8cv@tjsp.jus.br

circunstâncias particulares do caso, deve-se considerar o valor da dívida e também a cobrança excessiva realizada (fls. 67/72) a causar mais prejuízos, além da negativação indevida do nome do autor, razão pela qual major o lenitivo para R\$ 8.000,00 (oito mil reais) por autor.

Ressalto que nos termos da Súmula 326 do C. STJ a fixação dos danos morais em montante inferior ao pleiteado não induz a parcial procedência da demanda.

Ante todo o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados por -- e ---- em face de GRPQA LTDA (QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA) para: **1.) DECLARAR** a inexigibilidade do débito decorrente da cobrança de aluguel indevida (fls. 35/37), tornando definitiva a tutela concedida para retirada da negativação do nome dos autores; bem como para **2.) CONDENAR** a ré ao pagamento de compensação por danos morais no importe de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para cada um dos autores, com correção monetária, pela tabela prática deste E. Tribunal, desde esta data (arbitramento), conforme enunciado sumula nº 362, do C. STJ; com juros de mora de 1% ao mês desde a data da inscrição da dívida junto ao SERASA (dia 20/02/2024, fls. 73), por se tratar de ilícito extracontratual (enunciado sumular nº 54, do C. STJ).

Ratifico a tutela de urgência de fls. 81/82, tornando definitiva a retirada do nome dos autores do cadastro de inadimplentes.

Sucumbente, condeno o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação. A correção monetária e os juros sobre o valor principal já refletirão no cálculo da verba honorária.

No mais, **extingo** a demanda com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I, do CPC, encerrando-se a fase de conhecimento.

**P. I. C.**

**Dispensado o registro (Provimento CG nº 27/2016).**

São José dos Campos, 29 de julho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1007294-67.2024.8.26.0577 - lauda 5**