

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

JECIVGUA
Juizado Especial Cível do Guará

Número do processo: 0703150-64.2019.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: [REDACTED], [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

SENTENÇA

Trata-se de procedimento regulado pela Lei 9.099/95 proposto por [REDACTED] e [REDACTED] em desfavor de [REDACTED] tendo por fundamento responsabilidade civil por ato praticado no exercício da profissão de corretor de imóveis.

A parte autora alega ter adquirido o apartamento número 114, do Ed. Saint Barth, situado na rua QE 12, bloco D, em 10.10.2013, pelo valor de R\$ 242.000,00, sendo R\$ 42.000,00 a título de sinal e o restante, R\$ 200.000,00, por meio de financiamento imobiliário. Sustentou que o réu, durante a negociação garantiu aos compradores a inexistência de pendências sobre o imóvel que impedissem a celebração do contrato de compra e venda. Contudo, logo após a celebração da compra e venda, tomou ciência de débitos condominiais cobrados por meio de ação judicial nº 2006.01.1.057699-6, iniciada em 2006. Asseverou que os vendedores sabiam dessa cobrança e “maquiaram” a certidão negativa de débitos condominiais e esconderam o citado processo judicial que estava em fase de cumprimento de sentença.

Portanto, requereu a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, para condenar o requerente, por falha na prestação de serviço, a indenizar os danos materiais no valor de R\$ 38.500,00, e em danos morais em R\$ 1.400,00, e em honorários advocatícios em 20%.

Designada e realizada audiência de conciliação, a tentativa de acordo entre as partes presentes restou infrutífera (ID 31778934).

O requerido, em contestação (ID 32253799), suscitou a preliminar de ilegitimidade passiva, uma vez que apenas intermediou a compra e venda do imóvel, devendo ser a ação direcionada contra o antigo proprietário. Alegou, ainda, a prescrição da pretensão de cobrar pela dívida de condomínio paga pelos autores, porque tomaram ciência da dívida no final do ano de 2013.

No mérito, sustentou ter atuado de forma lícita, a dívida condominial não foi registrada na matrícula do imóvel e o corretor de imóveis não tem a obrigação de conhecer processos judiciais em curso, mas de aproximar pessoas que pretendem realizar negócio, levantar informações quanto às condições físicas e notariais do imóvel, bem como intermediar as questões relativas às condições de pagamento. Asseverou que a existência de débitos relativos ao imóvel não é fato impeditivo para a realização do negócio jurídico, haja vista não ter o condão de vedar a transferência de propriedade.



Falou que incumbia aos compradores averiguarem a existência de quaisquer dívidas do imóvel, existindo diversos meios acessíveis para essa consulta. Por fim, afirmou ser improcedente o pedido de dano moral.

É o relato do necessário, na forma do art. 38, caput, da Lei 9.099/1995.

DECIDO.

PRELIMINARES

ILEGITIMIDADE PASSIVA

Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo demandado, razão não lhe assiste.

Para que se compreenda a legitimidade das partes, é preciso estabelecer-se um vínculo entre o autor da ação, a pretensão trazida a juízo e o réu. Ainda que não se configure a relação jurídica descrita pelo autor, haverá de existir pelo menos uma situação jurídica que permita ao juiz vislumbrar essa relação entre a parte demandante, o objeto e a parte demandada. Desse modo, a legitimidade para ser parte na relação jurídica processual decorre do fato de estar alguém envolvido no conflito de interesses, independentemente da relação jurídica material, e que no desate da lide suportará os efeitos da sentença.

No caso dos autos, o corretor, ora requerido, está diretamente envolvido no conflito de interesses narrado na exordial em razão de eventual negociação intermediada por ele, de modo que, em asserção, possui legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda. Os termos da sua participação, entretanto, configuram questão de mérito a ser apreciada no momento oportuno.

Assim, afasto a questão processual suscitada.

PREScrição

O réu alegou a prescrição da dívida em razão do tempo decorrido entre a ciência da sua existência, no ano de 2013, e a cobrança judicial.

Sem razão o requerido.

O prazo para a prescrição da pretensão de reparação civil ocorre em 3 anos, conforme inciso V do § 3º do art. 206 do Código Civil.

A contagem desse prazo inicia-se quando ocorre o devido desembolso. No caso, o pagamento da dívida do condomínio, ocorreu em 23.10.2017, conforme documento ID 31829406.

Assim, é evidente que quando da propositura da presente ação, em 23.01.2019, ainda não havia transcorrido o período de 3 anos.

Dessa forma, não há se falar em prescrição.

Rejeito a preliminar suscitada.

Não havendo outras preliminares a conhecer, passo à análise de mérito.

MÉRITO

Inicialmente cabe definir que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor na relação havida entre os compradores do imóvel e a intermediação do corretor de imóvel, porque o último não se enquadra no conceito de fornecedor (art. 3º do CDC).



A intermediação do réu para a compra do imóvel descrito na inicial pelos requerentes é fato incontroverso. A questão central para o deslinde do feito resta em aferir se restaria configurada a responsabilidade do corretor réu em reparar materialmente os autores em razão da dívida condominial anterior do imóvel. Por fim, necessário verificar, também, se houve qualquer ofensa a seus direitos de personalidade passível de reparação em razão da situação vivenciada.

A questão deduzida nos autos envolve matéria de direito disponível, de modo que cabe à parte autora, nos termos do art. 373, I do CPC, comprovar fato constitutivo de seu direito e, ao requerido, insurgir-se, especificamente contra a pretensão da requerente, ou seja, apresentar provas de que sua responsabilidade é de apenas aproximar os interessados em comprar imóvel (art. 373, II do CPC).

Compulsando os autos, verifica-se que o contrato de compra e venda foi entabulado entre os requerentes e Ademares Bar e Restaurante Ltda – EPP, oportunidade em que coube ao réu, corretor de imóveis, aproxima-los para a satisfação de ambos, culminando na celebração do contrato de compra e venda do imóvel descrito na inicial (ID 31829359).

A jurisprudência dominante comunga do entendimento de que a função do corretor de imóveis é a aproximação entre comprador e vendedor, de modo que a sua responsabilidade se limita ao âmbito de sua atuação e das informações que está obrigado a dar, por força da lei.

A obrigação do corretor se limita a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis (art. 723 do Código Civil). Com efeito, em que pese alegado vício de consentimento, os autores não pretendem a rescisão/nulidade do contrato, e ainda observo que o contrato de compra e venda foi consumado e registrado em cartório com sucesso (ID 31829359).

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DIREITO DE IMAGEM. INCLUSÃO INDEVIDA DE CONHECIDO APRESENTADOR DE PROGRAMA TELEVISIVO EM PUBLICIDADE RELATIVA À VENDA DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA AFASTADA. PROTEÇÃO DOS ATRIBUTOS DA PERSONALIDADE. APROPRIAÇÃO DO NOME COM FINS COMERCIAIS. NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO. PRESUNÇÃO DO DANO.

(...) 4. A responsabilidade do corretor de imóveis está vinculada, em regra, ao serviço ofertado pelo intermediador que é o de aproximar, de modo diligente, comprador e vendedor, prestando ao cliente as necessárias informações acerca do negócio a ser celebrado (art. 723 do CC). 5. A solidariedade, no ordenamento jurídico brasileiro, não pode ser presumida (art. 265 do CC). 6. (...)

8. RECURSO ESPECIAL DA CORRETORA PROVIDO E RECURSO ESPECIAL DA CONSTRUTORA DESPROVIDO.

(REsp 1645614/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018) (grifou-se).

Com efeito, as dívidas condominiais acompanham o imóvel (propter rem), de forma que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, o qual se subroga no direito a regresso pela dívida paga.

Portanto, o responsável pela dívida discutida na exordial é o antigo proprietário do imóvel e não o corretor de imóvel, motivo pela qual improcedente o pedido de reparação por danos materiais consubstanciados no valor da dívida com o condomínio.

Noutro giro, apesar de não restar comprovado nestes autos a aventureira falsidade documental, é verossímil a alegação dos autores de que o corretor omitiu deliberadamente o processo judicial de cobrança de taxas condominiais, pois não refutou expressamente essa alegação na contestação, limitando-se a alegar que não foi responsável pelos danos causados aos autores, pois estes dispunham de meios próprios para certificarem-se acerca do processo judicial.

De fato, aos autores também incumbiam ser precavidos e verificarem pessoalmente a existência de ações na justiça em desfavor do anterior proprietário, todavia, depositaram confiança no trabalho de corretagem do réu, e celebraram o negócio jurídico em questão.

Nesse toar, inegável que os autores sofreram inúmeros aborrecimentos, os quais extrapolaram sobremaneira aquilo que se espera na conclusão de um negócio jurídico.

Evidente que o requerido com sua conduta desidiosa, causou sofrimento aos autores, o que, inequivocamente teve o condão de abalar sua tranquilidade, trazendo-lhes sentimento de angústia que extrapolaram os meros aborrecimentos.

Nesse contexto, entendo configurado o dano moral e a necessidade de reparação no valor pretendido pelos autores, o qual já foi requerido com moderação, no total de R\$1.400,00.

Em relação ao pedido de condenação em honorários advocatícios, sem razão a parte autora.

O contrato de honorários advocatícios é realizado entre o cliente e o advogado, não podendo onerar terceiros, ainda que haja previsão em contrato.

Ademais, a Lei 9.099/95 prevê a justiça gratuita a todos aqueles que utilizam o microssistema dos Juizados Especiais, ao menos no primeiro grau de jurisdição, independentemente da comprovação de sua hipossuficiência. Tratando-se de um dos princípios basilares da Lei dos Juizados, a fim de facilitar o acesso ao cidadão que queira ingressar na Justiça para resolução de seus problemas de baixa complexidade.

Diante de tais fundamentos, rejeito as preliminares suscitadas e **JULGO PROCEDENTE em parte o pedido formulado para condenar a parte ré ao pagamento de danos morais aos autores no valor do pedido ou seja, o total de R\$1.400,00 (mil e quatrocentos reais), acrescidos de juros legais de 1% ao mês e correção monetária, incidentes a partir da prolação desta sentença.** Julgo improcedente o pedido de reparação por danos materiais.

Por conseguinte, resolvo o mérito da lide com base no art. 487, inc. I, do Novo Código de Processo Civil.

Sem custas e sem honorários (art. 55 da Lei n. 9.099/95).

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

Oportunamente e, nada sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

WANNESSA DUTRA CARLOS

Juíza de Direito

