



Acórdão nº

Proc. nº 0047036-90.2013.8.14.0301

Secretaria da 3ª Câmara Cível Isolada

Comarca de Belém

Agravo de Instrumento

Agravante: Luiz Carlos de Araújo Relvas – Relvas Imóveis

Advogado: Bruno Almeida de Araújo Costa OAB-PA 13132

Agravados: Teófilo Pena Moreno e Maria Eunice Franco

Advogado: Marcelo Silva de Freitas OAB-PA 5077

Relatora: Des. Nadja Nara Cobra Meda

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS AUTORIZADORES. NÃO PREENCHIMENTO. VÍCIOS OCULTOS. NÃO CONHECIMENTO. RESPONSABILIDADE. NÃO CONFIGURADA. CORRETORA IMOBILIÁRIA. MERA INTERMEDIADORA DO NEGÓCIO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1.1 - O recorrente externa que o laudo técnico apresentado no juízo de piso, foi confeccionado por profissional particular, contratado pelos agravados, o que traria clara e tendenciosa versão parcial das ditas provas, necessitando desta feita, de uma perícia oficial, que de certeza, forneceria um laudo imparcial e seguro, nos moldes de uma pertinente e sólida dilação probatória. Aduz também, de que no referido laudo, não constaria expressamente, que a estrutura edificada, correria risco concreto de algum desabamento.

1.2 - Desta forma, não haveria de fato, o preenchimento dos requisitos da prova inequívoca, da verossimilhança das alegações, não havendo assim, um fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, como também, haveria um grande risco de irreversibilidade da medida, pois com a implementação do pagamento dos aluguéis, dificilmente esses valores seriam devolvidos.

1.3 – Ademais, o recorrente externa ser, um corretor de imóveis, ou seja, mero intermediador do negócio imobiliário, possuindo obrigação de aproximar as partes, até que manifestem interesse na formalização do negócio. Informa que prestou todas as informações pertinentes acerca das características do imóvel e que desconhecia de qualquer tipo de possível vício porventura existente, até porque, não detém conhecimentos técnicos de um engenheiro para uma aferição de pretensos e alegados problemas estruturais da casa.

1.4 – Realmente, ao se compulsar os autos, verifica-se que os argumentos da agravante, enquanto corretor imobiliário, merecem prosperar, pois de fato, os requerentes, ora agravados, não conseguiram demonstrar os fatos alegados na inicial, contra a parte recorrente. Depreende-se que não há prova inequívoca ou verossimilhança das alegações contra a imobiliária, não havendo que se falar portanto, em responsabilidade da agravante. Não há uma cognição exauriente que respalde a tutela satisfativa concedida pelo juízo de piso contra a agravante.

2. Agravo conhecido e provido, para afastar a responsabilidade da parte



agravante, LUIZ CARLOS DE ARAÚJO RELVAS – RELVAS IMÓVEIS, no que diz respeito a tutela antecipada concedida pelo juízo de piso, pois até o presente momento, não se identifica elementos probantes, que pudessem justificar a decisão atacada em face da recorrente.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam as Excelentíssimas Senhoras Desembargadoras componentes da 3ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, tudo nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos cinco dias do mês de maio do ano de 2016.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

Belém/PA, 05 de maio de 2016.

Desembargadora NADJA NARA COBRA MEDA,
Relatora

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA (RELATORA):
Tratam os presentes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por LUIZ CARLOS DE ARAÚJO RELVAS – RELVAS IMÓVEIS, em face da decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Belém que, nos autos da Ação Redibitória c/c Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Antecipação de Tutela(Processo nº 0047036-90.2013.814.0301), movida por TEOFILO PENA MORENO E MARIA EUNICE FRANCO, ora agravados, sob os seguintes fundamentos:

A decisão guerreada foi proferida nos seguintes termos:

Ante o exposto nos moldes constantes do art. 273 do CPC, DEFIRO os pedidos de tutela antecipada formulada pelos autores, para que os requeridos:

a) Paguem os aluguéis mensalmente aos requerentes a partir da data desta decisão, no valor de 1.500,00(mil e quinhentos reais), devendo tais aluguéis permanecerem até a efetiva



devolução dos valores negociados, sob pena de multa diária no valor de R\$100,00(cem reais) até o limite de 10.000,00(dez mil reais), devendo efetuar o depósito até o 5º dia útil dos meses subsequentes em conta bancária a ser informada pelos autores;

III- Citem-se as partes Requeridas para, querendo, contestar a ação, em 15(quinze) dias, advertindo-a de que, não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos articulados pelos Requerentes na inicial(art. 285 e 319, CPC);

IV- Servirá o presente, por cópia digitada, como carta de citação/ Intimação

O agravante externa que o magistrado a quo deferiu o pedido de tutela antecipada, determinando que o ora agravante LUIZ CARLOS DE ARAÚJO RELVAS – RELVAS IMÓVEIS e a ré ADELFA RUSSLAKIS CARNEIRO paguem os aluguéis mensalmente aos requerentes, ora agravados, no valor de R\$1.500,00(hum mil e quinhentos reais), sob pena de multa diária no valor de R\$100,00(cem reais) até o limite de R\$10.000,00(dez mil reais). O recorrente alega que não haveria o preenchimento dos requisitos autorizadores para a concessão de tutela antecipada pelo juízo a quo. Aduz também, que é corretora imobiliária, sendo portanto, mera intermediadora do negócio, não possuindo desta feita, responsabilidade pelos suscitados danos decorrentes pretensamente da transação imobiliária.

Sob estes fundamentos, requereu que fosse conhecido e provido o presente Agravo de Instrumento, para reformar a decisão atacada, cassando os efeitos da liminar de antecipação de tutela que obrigava a agravante a pagar aluguéis para os agravados até que fosse devolvido o valor do negócio(contrato de compra e venda de imóvel).

Inicialmente os autos foram distribuídos para a Desembargadora Odete da Silva Carvalho, que deferiu o pedido de efeito suspensivo pleiteado pelo ora agravante. Com a superveniente aposentadoria da referida relatora, estes autos foram distribuídos para o Juiz Convocado, Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior e posteriormente redistribuídos para a minha relatoria.

É o breve Relatório, síntese do necessário.

VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA (RELATORA):

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a análise direta do mérito.

Pretende o agravante a reforma da decisão proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Belém, que determinou o pagamento de aluguéis mensalmente aos requerentes, ora recorridos, no valor de 1.500,00(hum mil e quinhentos reais), até a efetiva devolução dos valores negociados, frutos da alienação do imóvel em discussão, sob pena de multa diária, de 100,00(cem reais) até o limite de 10.000,00(dez mil reais).

O agravante pleiteia efetivamente o seu afastamento da liminar deferida em antecipação de tutela, que obrigara a recorrente ao pagamento de aluguéis, em razão de anomalias ocorridas em paredes internas e externas da edificação alienada.

O recorrente externa que o laudo técnico apresentado no juízo de piso, foi confeccionado por profissional particular, contratado pelos agravados, o que traria clara e tendenciosa versão parcial das ditas provas, necessitando desta feita, de uma perícia oficial, que de certeza, forneceria um laudo imparcial e seguro, nos moldes de uma pertinente e sólida dilação probatória. Aduz também, de que no referido laudo, não constaria expressamente, que a estrutura edificada, correria risco concreto de algum



desabamento.

Desta forma, não haveria de fato, o preenchimento dos requisitos da prova inequívoca, da verossimilhança das alegações, não havendo assim, um fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, como também, haveria um grande risco de irreversibilidade da medida, pois com a implementação do pagamento dos aluguéis, dificilmente esses valores seriam devolvidos.

Ademais, a recorrente externa ser uma corretora de imóveis, ou seja, mera intermediadora no negócio imobiliário, possuindo obrigação de aproximar as partes, até que manifestem interesse na formalização do negócio. Informa que prestou todas as informações pertinentes acerca das características do imóvel e que desconhecia de qualquer tipo de possível vício porventura existente, até porque, não detém conhecimentos técnicos de um engenheiro para uma aferição de pretensos e alegados problemas estruturais da casa.

Realmente, ao se compulsar os autos, verifica-se que os argumentos da agravante, enquanto corretor imobiliário, merecem prosperar, pois de fato, os requerentes, ora agravados, não conseguiram demonstrar os fatos alegados na inicial, contra a parte recorrente. Depreende-se que não há prova inequívoca ou verossimilhança das alegações contra a imobiliária, não havendo que se falar portanto, em responsabilidade da agravante. Não há uma cognição exauriente que respalde a tutela satisfativa concedida pelo juízo de piso contra a agravante. Vejamos jurisprudência acerca do tema:

Processual civil e civil. Recurso especial. Locação de imóvel e responsabilidade civil. Omissão. Legitimidade passiva da imobiliária. Questões inerentes ao próprio contrato locatício. Questões ligadas à cobrança realizada pela recorrida. Diferenciação. Danos morais. Quantificação. Redução do quantum. - Inexiste a alegada omissão com relação ao art. 186 do Código Civil, uma vez que o Tribunal local expressamente afastou a prática de ato ilícito por parte da recorrida; - A imobiliária não possui legitimidade passiva para responder por questões atinentes diretamente à estrutura do imóvel locado, atuando como mera administradora do bem; - No que toca ao modo de cobrança, responde a imobiliária por sua atuação, que culminou por causar danos morais aos recorrentes, conforme reconhecido pela sentença; - Na espécie, a indenização mostra-se exagerada, devendo ser reduzida aos parâmetros comumente fixados pelo STJ. Danos morais fixados em seis mil reais. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido. Ônus sucumbenciais redistribuídos. (STJ - REsp: 864794 PR 2006/0144540-9, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/09/2008, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/10/2008)

Ante o exposto, diante das razões sustentadas acima, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO** para afastar a responsabilidade da parte agravante, **LUIZ CARLOS DE ARAÚJO RELVAS – RELVAS IMÓVEIS**, no que diz respeito a tutela antecipada concedida pelo juízo de piso, pois até o presente momento, não se identifica elementos probantes, que pudessem justificar a decisão atacada em face da recorrente.

É como voto.

Belém (PA), 05 de maio de 2016.

Desembargadora Nadja Nara Cobra Meda,
RELATORA