



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
AUTOS Nº: 0003089-11.2016.814.0000
CLASSE: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO
JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM
AUTOS DE ORIGEM Nº: 0037582-18.2015.814.0301
AGRAVANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS
AGRAVADA: MONIQUE AGNESS FERREIRA DE SOUSA
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. CORRETORA. SERVIÇO DE SIMPLES INTERMEDIÇÃO. RESPONSABILIDADE AFASTADA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ENTABULADO OM A CONSTRUTORA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1 - Da documentação carreada aos autos, infere-se que a relação jurídica havida entre a parte agravante e a parte agravada era de mera intermediação na aquisição de um imóvel, consoante sugere o recibo de fl. 58-vol. 01, nele constando que os serviços contratados são referentes à proposta de aquisição de um apartamento. Ademais, o contrato de promessa de compra e venda de fls. 63/76-vol. 01 foi entabulado somente com a sociedade empresária DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., não figurando em nenhuma passagem daquele instrumento, a parte ora agravante. 2 - De posse dessas informações, não se conclui até aqui, existir qualquer nexo de causalidade existente entre o serviço de corretagem prestado pela parte agravante e o atraso na entrega do imóvel cuja venda e compra foi compromissada com a imobiliária susomencionada. Notadamente porque, repise-se, a participação daquela foi de mera intermediadora, conforme o julgado do Superior Tribunal de Justiça. 3 - Pesa ainda, em favor da parte agravante, neste momento processual, o fato de, ao que parece, não compor um mesmo grupo econômico com a ré/imobiliária, o que afasta, em princípio, eventual solidariedade na responsabilidade perante a consumidora/agravada.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade votos, em dar provimento ao presente recurso, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas. Sessão Ordinária Realizada em 23/09/2019 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

Belém/PA, 23 de maio de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora



RELATÓRIO

Vistos os autos.

AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS interpôs o presente RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO contra a decisão interlocutória de fls. 15/17-vol. 01, proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Declaratória de Inexistência de Débito e Tutela Antecipada (processo nº 0037582-18.2015.814.0301), ajuizada por MONIQUE AGNESS FERREIRA DE SOUSA, que deferiu a tutela provisória de urgência pleiteada no sentido de determinar o pagamento mensal do valor descrito na inicial, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega da obra compromissada, a partir da publicação daquela decisão até o décimo dia útil subsequente, com imposição de multa por descumprimento, no importe de R\$1.000,00 (um mil reais) diários.

Sustenta, em suas razões (fls. 02/08-vol. 01), que o juízo de origem, ao proferir a decisão interlocutória agravada, não especificou qual dos réus seria o destinatário da obrigação contida na diretiva. Pontua que tal questão precisa ser esclarecida através do presente recurso, uma vez que o juiz a quo se recusou a corrigir a obscuridade do decisum ao julgar os Embargos de Declaração opostos. Ressalta, ainda, que não deu causa ao suposto atraso na entrega da obra, uma vez que somente atuou como intermediadora, no papel de corretora de imóveis. Pugnou, assim, pela concessão do efeito suspensivo e, no mérito, pelo provimento do recurso para que seja anulada a decisão alvejada e, alternativamente, para que seja reformada de modo a afastar a condenação da recorrente e reduzir a multa arbitrada pelo seu descumprimento.

O então relator originário houve por bem deferir o pedido de efeito suspensivo formalizado pela parte agravante, consoante se depreende da decisão de fls. 245/247-vol. 02.

Determinada a intimação da parte agravada para apresentar contraponto aos termos recursais, esta quedou-se silente, consoante atesta a certidão de fl. 253-vol. 01.

Nesse ínterim, sobreveio a modificação da competência do relator



originário, por ter optado pela atuação jurisdicional no ramo do direito público, vindo-me os autos conclusos, por redistribuição, em 09/03/2017 (fl. 256-vol. 02).

Relatados.

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, relatora:

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie, conta com preparo regular (fls. 12/14-vol. 01) e está instruído com os documentos necessários, nos termos art. 525 do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época da sua interposição. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e isenção de preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

Não havendo questões preliminares pendentes de análise, passo diretamente ao enfrentamento do mérito recursal.

Cinge-se a controvérsia acerca da possibilidade de bloqueio de bens na espécie, em razão de possível fraude a eventual e futura execução de possível crédito e prejuízos decorrentes.

Pois bem, primeiramente, é preciso assentar que a despeito de se abordar, neste momento processual, o mérito do presente recurso, não se pode olvidar que, ao fim e ao cabo, as discussões orbitam em torno da manutenção ou não de uma tutela cautelar proferida em sede de cognição sumária na origem, cujo juízo de convicção, portanto, é de mera probabilidade e não de evidência.

Partindo, pois, dessa premissa, vislumbro, de antemão, que a parte agravante se desincumbiu do ônus de infirmar os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência vislumbrados pelo juízo singular, eis que demonstrou a inexistência do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora* em prol da parte autora/agravada, senão vejamos.

Da documentação carreada aos autos, infere-se que a relação jurídica havida entre a parte agravante e a parte agravada era de mera intermediação na aquisição de um imóvel, consoante sugere o recibo de fl. 58-vol. 01, nele constando que os serviços contratados são referentes à proposta de aquisição de um apartamento.

Ademais, o contrato de promessa de compra e venda de fls. 63/76-vol. 01 foi entabulado somente com a sociedade empresária DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., não figurando em nenhuma passagem daquele instrumento, a parte ora agravante.

De posse dessas informações, não se conclui até aqui, existir qualquer nexo de causalidade existente entre o serviço de corretagem prestado pela parte agravante e o atraso na entrega do imóvel cuja venda e compra foi compromissada com a imobiliária susomencionada. Notadamente porque, repise-se, a participação daquela foi de mera intermediadora, conforme o julgado do Superior Tribunal de Justiça abaixo transcrito:

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. 1. Controvérsia em torno da utilização indevida do nome do demandante, conhecido apresentador de televisão, sem a devida autorização, em publicidade de empreendimento imobiliário. 2. Inocorrência de violação ao disposto no art. 535 do CPC/73, tendo o acórdão recorrido, dentro da fundamentação por ele adotada, solvido todas as questões devolvidas pelas partes rés nos seus apelos. 3. Recurso não conhecido em relação à alegação de prolação de acórdão fora do pedido. A verificação da perfeita adequação das decisões prolatadas no processo à petição formulada pela parte autora não exige mais do que mero cotejo entre peças do processo e, assim, adentra a seara da análise probatória. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ. 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. Ausência de indicação, no caso concreto, de fundamento suficiente a responsabilizar a corretora de imóveis pelos danos causados ao demandante pela utilização desautorizada do seu nome em informe publicitário confeccionado pela vendedora, sendo insuficiente o simples fato de a corretora ter comercializado os imóveis. 7. Assim como a utilização desautorizada da imagem, o uso indevido do nome, que também é um dos atributos da personalidade, dispensa a comprovação dos danos causados, pois presumidos, fazendo nascer automaticamente a obrigação de indenizar. 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) (Destaquei)

Corroborar nesse sentido o aresto do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, litteris:

Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. DESCONSTITUIÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. ENCARGOS MORATÓRIOS À CONSTRUTORA. INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Quando se trata de pretensões e defesas tendo por objeto unidade edilícia em construção, as partes superdimensionam pretensão e defesa. A solução judicial não pode derivar por detalhes, perpetuando-se o processo por discussões que não são expressivas, que não se quantificam de forma exata, e que mais atendem ao interesse individual que a solução mais razoável que se exige. Nessas circunstâncias, reafirma-se a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos, em lugar de reavaliá-la num ou n'outro ponto, sem maior expressão. O abusivo e excessivo atraso na entrega da unidade edilícia em construção, justifica o pedido de resolução do contrato e presume o dano moral e justifica a indenização que se arbitra de acordo com as circunstâncias. O contrato foi firmado com a intermediação de corretor, razão pela qual o pagamento da comissão de corretagem é devido e exonera o dever de ressarcimento. (Apelação Cível, Nº 70067922229, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 27-01-2016) (Destaquei) Por derradeiro, pesa ainda, em favor da parte agravante, neste momento processual, o fato de, ao que parece, não compor um mesmo grupo econômico com a ré/imobiliária, o que afasta, em princípio, eventual solidariedade na responsabilidade perante a consumidora/agravada.

À vista do exposto, voto pelo CONHECIMENTO e PROVIMENTO do presente recurso, a fim de que seja excluída a obrigação de a parte agravante custear



os lucros cessantes arbitrados na origem.
Belém/PA, 23 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora