



Número: **0420701-61.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE**

Última distribuição : **17/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 73.314,33**

Processo referência: **0420701-61.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Abatimento proporcional do preço , Indenização por Dano Material**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
RAIMUNDO DOS ANJOS JACOB DE OLIVEIRA (APELANTE)	ROMULO RAPOSO SILVA (ADVOGADO) ANDRE BECKMANN DE CASTRO MENEZES (ADVOGADO) REINALDO MELLO PONTES (ADVOGADO)
ROSELUCIE MELO E SILVA DE OLIVEIRA (APELANTE)	ROMULO RAPOSO SILVA (ADVOGADO) ANDRE BECKMANN DE CASTRO MENEZES (ADVOGADO) REINALDO MELLO PONTES (ADVOGADO)
SARATY ADMINISTRACOES LEGALIZACOES E CORRETAGENS LTDA (APELADO)	MARCELO RODRIGUES BASTOS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29340716	21/08/2025 11:18	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0420701-61.2016.8.14.0301

APELANTE: RAIMUNDO DOS ANJOS JACOB DE OLIVEIRA, ROSELUCIE MELO E SILVA DE OLIVEIRA

APELADO: SARATY ADMINISTRACOES LEGALIZACOES E CORRETAGENS LTDA

RELATOR(A): Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA EXPRESSA DE GARANTIA LOCATÍCIA. JULGAMENTO MONOCRÁTICO COM FUNDAMENTO EM JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno interposto por Raimundo dos Anjos Jacob de Oliveira e Roselucie Melo e Silva de Oliveira contra decisão monocrática que, em sede de Apelação Cível, manteve a sentença de improcedência da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada em face de Saraty Administração Legalização e Corretagens em Geral. Os agravantes alegam que a imobiliária descumpriu obrigações contratuais ao não garantir o pagamento de aluguéis inadimplidos e permitir a ocupação indevida do imóvel, requerendo a reforma da decisão para condenação da parte adversa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há duas questões em discussão: (i) verificar a validade do julgamento monocrático com base em jurisprudência dominante, à luz do princípio da colegialidade; (ii) definir se a imobiliária agravada tem responsabilidade contratual pelo pagamento dos aluguéis inadimplidos em razão de suposta cláusula de garantia.



III. RAZÕES DE DECIDIR

1. O julgamento monocrático é válido quando fundamentado em jurisprudência dominante, nos termos do art. 932, IV e VIII, do CPC/15 e do art. 133, XII, “d”, do Regimento Interno do TJP, não sendo necessária a existência de súmula ou precedente vinculante para autorizar tal forma de julgamento.
2. O julgamento colegiado do Agravo Interno supre eventual nulidade decorrente do julgamento monocrático, conforme entendimento pacífico do STJ.
3. A cláusula contratual invocada pelos agravantes não estabelece obrigação expressa da imobiliária de arcar com inadimplemento locatício, mas apenas regula o fluxo de repasse de valores recebidos.
4. A prorrogação tácita do contrato de locação não implica a renovação automática de cláusula de garantia no contrato de administração, a qual exige estipulação expressa e interpretação restritiva.
5. A responsabilidade da imobiliária, caso existente, seria por danos decorrentes de eventual negligência e não pela dívida locatícia, cuja cobrança já é objeto de outra demanda ajuizada contra locatária e fiador.
6. A condenação da imobiliária configuraria bis in idem e enriquecimento ilícito dos autores, vedados pelo ordenamento jurídico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A jurisprudência dominante autoriza o julgamento monocrático de apelações manifestamente improcedentes, ainda que não haja súmula ou precedente vinculante.
2. Cláusula de garantia de pagamento de aluguéis em contrato de administração exige estipulação expressa e interpretação restritiva, não se presumindo em hipóteses de prorrogação tácita.
3. A condenação da administradora sem previsão contratual expressa configura enriquecimento ilícito e bis in idem quando já há ação de cobrança contra locatária e fiador.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 932, IV e VIII, e 1.021, § 3º; Regimento Interno do TJP, art. 133, XII, “d”.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.125.778/GO, rel. Min. Regina Helena Costa, Primeira Turma, j. 11.11.2024, DJe 13.11.2024; STJ, REsp 162.5316/PE.

Vistos os autos.



Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Apelação, à unanimidade de votos, para manter a decisão agravada, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro, na 27ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia 11/08/2025 e encerramento às 14h do dia 19/08/2025.

Belém/PA, datado e assinado eletronicamente.

Des. JOSÉ ANTONIO CAVALCANTE

Relator

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0420701-61.2016.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL BELÉM

AGRAVANTES: RAIMUNDO DOS ANJOS JACOB DE OLIVEIRA e ROSELUCIE MELO E SILVA DE OLIVEIRA

AGRAVADA: SARATY ADMINISTRAÇÃO LEGALIZAÇÃO E CORRETAGENS EM GERAL

RELATOR: DES. JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE

RELATÓRIO

Vistos os autos.



Trata-se de **AGRAVO INTERNO** interposto por **RAIMUNDO DOS ANJOS JACOB DE OLIVEIRA e ROSELUCIE MELO E SILVA DE OLIVEIRA**, com fundamento no art. 1.021 do CPC/15, contra a decisão monocrática (Id. 19113052) proferida pela Exma. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho, a qual, em sede de Apelação Cível, negou provimento ao recurso dos ora agravantes, mantendo integralmente a sentença de primeiro grau que julgou improcedentes os pedidos na Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada em face de **SARATY ADMINISTRAÇÃO LEGALIZAÇÃO E CORRETAGENS EM GERAL**.

Em suas razões (Id. 19562974), os agravantes pugnam pela reforma da decisão. Sustentam, em sede preliminar, a nulidade do julgado monocrático por violação ao princípio da colegialidade, afirmando que a matéria em debate não se encontra pacificada por súmula ou precedente vinculante que autorizasse a supressão do julgamento pelo órgão colegiado, nos termos do art. 932 do CPC.

No mérito, reiteram os argumentos da apelação, defendendo que o contrato de administração de imóvel continuou vigente por prazo indeterminado, o que seria comprovado por atos da própria agravada, como a continuidade na cobrança de honorários e a emissão de um cheque para pagamento parcial de aluguéis em atraso.

Afirmam que a imobiliária agravada agiu com manifesta falha na prestação do serviço e má-fé, por não fiscalizar a locação, por permitir que terceiros desconhecidos ocupassem o imóvel e por não garantir o pagamento dos aluguéis, obrigação que, segundo alegam, estaria expressamente prevista no contrato. Requerem, ao final, a anulação da decisão monocrática ou, sucessivamente, sua reforma para julgar procedentes os pedidos da inicial, com a condenação da agravada ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Sem contrarrazões.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Passo a proferir voto.

VOTO



VOTO

Conheço do recurso vez que preenchidos os requisitos legais e, desde já, adianto não ser o caso de reconsideração da decisão recorrida, pelo que passo ao seu imediato julgamento nos termos da parte final do § 2º, do artigo 1.021 do Código de Processo Civil.

Trata-se de Agravo Interno contra decisão monocrática que negou provimento ao Apelo da parte autora, mantendo a sentença de improcedência.

Inicialmente, analiso a preliminar de nulidade por suposta ofensa ao princípio da colegialidade. Os agravantes defendem que a matéria não se amoldaria às hipóteses de julgamento singular previstas no art. 932 do CPC, por não se tratar de questão objeto de precedente vinculante.

A tese não se sustenta.

A decisão monocrática fustigada fundamentou sua competência na interpretação conjunta do art. 932, IV e VIII, do CPC, e do art. 133, XII, “d”, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Tal dispositivo regimental, em harmonia com a norma processual federal, autoriza o relator a negar provimento a recurso que for contrário à “jurisprudência dominante desta e. Corte ou de Cortes Superiores”.

A “jurisprudência dominante” não se restringe à existência de súmulas ou teses firmadas em recursos repetitivos. Ela abrange o entendimento consolidado e reiterado sobre determinada matéria, ainda que não formalizado em um precedente vinculante, bem como o entendimento extraível da legislação vigente. No caso, a decisão monocrática aplicou princípios basilares do Direito das Obrigações, como a autonomia dos contratos, a interpretação restritiva de garantias e a vedação ao enriquecimento sem causa, temas sobre os quais há pacífico entendimento em todos os tribunais do país.

Ao concluir pela manifesta improcedência do apelo, a Exma. Relatora originária exerceu a prerrogativa que a lei processual lhe confere para garantir a celeridade e a efetividade da prestação jurisdicional, desobstruindo a pauta de julgamentos com recursos que, em análise preliminar, não possuem chance de êxito.

De mais a mais, o julgamento colegiado realizado no presente Agravo Interno supre eventual nulidade por impossibilidade de julgamento monocrático. Nesse sentido, o STJ entende que **o julgamento colegiado provocado pelo Agravo Interno torna prejudicados eventuais vícios inerentes ao exame monocrático**



(REsp 162.5316/PE).

Portanto, não há que se falar em nulidade. **Rejeito a preliminar.**

Superada a questão preliminar, passo ao mérito.

Os agravantes, em suma, insistem que a decisão monocrática errou ao não reconhecer a responsabilidade da imobiliária agravada pelo pagamento dos aluguéis e acessórios inadimplidos.

A decisão monocrática, contudo, não merece qualquer reparo, tendo analisado a controvérsia com precisão. Adoto, por sua pertinência, seus fundamentos como razões de decidir.

Afinal, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao entender que, não havendo argumentos novos, a decisão monocrática pode ser mantida por seus próprios fundamentos, não se exigindo do julgador que reformule o texto com outras palavras:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. OMISSÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS. [...] II - A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça já assentou que **a vedação constante no art. 1.021, § 3º, do Código de Processo Civil "[...] não pode ser interpretada no sentido de se exigir que o julgador tenha de refazer o texto da decisão agravada com os mesmos fundamentos, mas outras palavras, mesmo não havendo nenhum fundamento novo trazido pela agravante na peça recursal" [...]** (STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.125.778/GO, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Diante disso, reputo desnecessário repetir — para evitar tautologia — os julgados já colacionados na decisão monocrática ora recorrida.

Isso porque a decisão recorrida é autoexplicativa, não cabendo ser explicitada, apenas em outros termos.

Pois bem.

A questão central reside em definir a extensão das obrigações assumidas pela imobiliária no contrato de administração. A renovação do contrato de locação por prazo indeterminado não implica, por si só, a prorrogação automática do contrato de administração com uma cláusula de garantia de pagamento, a qual, por sua natureza, exige pactuação expressa e interpretação restritiva.

Como bem apontou a decisão agravada, o contrato de administração (Id. 19562974, pág. 26-27, citando as fls. 33 dos autos) não estabelece a imobiliária como



fiadora ou devedora solidária.

A Cláusula Segunda, ao prever que o Escritório Saráty efetuará o pagamento aos proprietários, descreve apenas o fluxo da obrigação: receber do locatário e repassar ao locador. Não há no texto contratual qualquer disposição que obrigue a imobiliária a arcar com os aluguéis em caso de inadimplência do inquilino, utilizando recursos próprios. Tal obrigação, por ser excepcional, não se presume.

Em vias gerais, o vínculo existente entre a imobiliária, enquanto terceira intermediadora do contrato de locação, e o proprietário do imóvel caracteriza-se como relação de mandato, regulamentada pelos artigos 653 a 681 do Código Civil, com responsabilidade civil subjetiva. Portanto, embora o STJ já tenha decidido pela aplicabilidade do CDC (**REsp 509.304-PR**), é importante ressaltar que a imobiliária, em geral, não se responsabiliza pela inadimplência do aluguel, a menos que tenha agido com negligência na análise cadastral do inquilino (p.ex., consulta aos órgãos de proteção ao crédito, atualização cadastral e consulta processual para fins de certidão negativa) ou em outras situações previstas em contrato. O proprietário é quem tem a responsabilidade de cobrar o inquilino em caso de atraso no pagamento. Em resumo: a imobiliária desempenha um papel importante na intermediação e gestão do aluguel, mas a responsabilidade final sobre o imóvel e seus encargos, como o pagamento do aluguel, continua sendo do proprietário, salvo acordos expressos em contrário.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DEFICIÊNCIA NO EXERCÍCIO DO MANDATO PELA REQUERIDA. INFRAÇÃO AOS TERMOS DO ARTIGO 373, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. A prova documental juntada aos autos não demonstra a alegada má gestão do imóvel e/ou excesso de mandato por parte da requerida, que, por sua vez, administrava os contratos de locação firmados pelas autoras, sendo que a primeira como locadora e segunda como locatária. A Autora não se desincumbiu de provar a relação entre os contratos de locação, no que tange à compensação entre os valores a serem recebidos e pagos. A compensação entre tais valores não foi formalmente convencionada entre as partes, sem prova de acerto entre as autoras e a ré. A cobrança dos locativos de responsabilidade da segunda autora era regularmente realizada mediante a emissão de boletos bancários, sendo dela a obrigação de pagar os locativos ao locador, e não da imobiliária demandada. Regularidade da conduta da imobiliária que, por força dos mandatos que lhe foram conferidos, promoveu em nome da primeira autora ação de despejo e cobrança dos aluguéis devidos por terceiro, bem como em relação ao ajuizamento de ação de despejo e cobrança contra a segunda autora. Cumprimento da imobiliária com a obrigação que



assumira perante a locadora daquele apartamento, a partir da constatação da inadimplência da locatária. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível, Nº 70076682335, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em: 25-04-2018)

LOCAÇÃO. DANOS AO IMÓVEL LOCADO. RESPONSABILIDADE CIVIL DA IMOBILIÁRIA. Imobiliária não responde pelos danos causados ao imóvel pelo locatário no cumprimento do contrato de locação. Na condição de mandatária, entretanto, responde pelos danos decorrentes da desídia em relação à diligência habitual na execução do contrato. Inteligência do art. 667 do Código Civil. Ausência de demonstração de falha na diligência habitual da Ré. Suspeitas acerca da falsidade dos documentos apresentados pelos locatários inadimplentes constatadas após diligências extraordinárias. Sentença mantida. RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO, com observação. (TJ-SP - AC: 10107816020158260577 SP 1010781-60 .2015.8.26.0577, Relator.: Berenice Marcondes Cesar, Data de Julgamento: 08/05/2020, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/05/2020)

DIREITO DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. IMOBILIÁRIA E LOCADOR. RELAÇÃO DE CONSUMO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. AUSÊNCIA DE DEFEITO DO SERVIÇO. 1. O Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de administração imobiliária, pois o proprietário de imóvel que contrata imobiliária para administrar seus interesses é, de fato, destinatário final do serviço prestado, o que revela sua condição de consumidor. 2. Ao fornecedor, para eximir-se da responsabilidade, caberia, portanto, comprovar a existência de alguma das excludentes de responsabilidade previstas no § 3º, do art. 14, do CDC, quais sejam: que, tendo prestado o serviço, o defeito inexistente ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro. 3. Ausente defeito no serviço da imobiliária, exclui-se a sua responsabilidade pelos danos sofridos pelos locadores em relação a aluguéis inadimplidos, multa contratual. (TJ-MG - AC: 10024141579235001 Belo Horizonte, Relator.: Cabral da Silva, Data de Julgamento: 21/02/2017, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/03/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE. IMOBILIÁRIA INTERMEDIADORA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. RELAÇÃO DE MANDATO. RESPONSABILIDADE MEDIANTE PROVA DA NEGLIGÊNCIA OU IMPRUDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Em vias gerais, o vínculo existente entre a imobiliária, enquanto terceira intermediadora do contrato de locação, e o proprietário do imóvel caracteriza-se como relação de mandato, regulamentada pelos artigos 653 a 681 do Código Civil. 2. Segundo o artigo 667 do Código Civil a responsabilidade da imobiliária exige a comprovação da culpa. Vale dizer, é necessário demonstrar a administração do



contrato com negligência ou imprudência. 2 .1 A responsabilidade solidária por qualquer dano ou dívida deixados pelo locatário pode ser acertada entre o proprietário do imóvel e a imobiliária por cláusula contratual. Entretanto, caso nada seja acordado nesse sentido, a imobiliária, na condição de mandatária, responde apenas pelos danos decorrentes da desídia em relação à diligência habitual na execução do contrato. 3. Não há responsabilidade da imobiliária pela depredação do imóvel, se no momento da assinatura do contrato de locação tomou todos os cuidados necessários para averiguar a idoneidade do locador e não existe qualquer indício de relação entre sua atuação e os prejuízos apontados. 4. Fica caracterizada a desídia da imobiliária se o proprietário expressou sua vontade de reaver a posse do bem e a empresa não traz provas da diligência em desocupar o imóvel. 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada. (TJ-DF 07251125720208070001 DF 0725112-57.2020.8 .07.0001, Relator.: EUSTÁQUIO DE CASTRO, Data de Julgamento: 15/04/2021, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/04/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Ademais, é fato incontroverso que os agravantes já buscaram a satisfação de seu crédito (aluguéis e encargos) em ação de despejo c/c cobrança (Processo nº 0060136-78.2014.8.14.0301) movida contra a locatária e o fiador. Condenar a imobiliária ao pagamento da mesma dívida configuraria, a priori, *bis in idem*, como corretamente assinalado na sentença de piso e mantido pela decisão monocrática.

Os fatos narrados – a emissão de cheque sem fundos e a ocupação do imóvel por terceiros – embora possam, em tese, configurar falha na prestação do serviço, não têm o condão de transmutar a natureza do contrato de administração para um contrato de seguro de aluguel. A responsabilidade da imobiliária, se existente, seria por eventuais danos diretamente causados por sua negligência, o que é distinto de assumir a integralidade da dívida locatícia.

Assim, não é caso de reconsideração e deve ser mantida a decisão que desproveu o recurso de apelação.

Ante o exposto, conheço e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, para manter integralmente a decisão monocrática recorrida, por seus próprios fundamentos.

É como voto.

Belém - PA, de de 2025.



Des. **JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE**

Relator

Belém, 20/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 27/08/2025 08:13:50

Número do documento: 25082111180128400000028509984

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25082111180128400000028509984>

Assinado eletronicamente por: JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE - 21/08/2025 11:18:01