



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0013505-60.2011.8.14.0301

APELANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS

ADVOGADO: DANIEL LACERDA FARIAS

ADVOGADO: BERNARDO DE SOUZA MENDES

APELADO: JORGE REIS MORAIS DE ARAUJO

ADVOGADO: ANTONIA DE FATIMA DA CRUZ MELO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS. CORRETOR CONTRATADO PARA INTERMEDIAR VENDA DE IMÓVEIS AGIU DE FORMA IRREGULAR. CORRETOR VINCULADO A APELANTE ESTAVA SEM REGISTRO NO ORGÃO DE CLASSE. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA IMOBILIÁRIA PERANTE AÇÕES DE SEUS FUNCIONÁRIOS. O MAGISTRADO DETERMINOU QUE A APELANTE PAGUE DANOS MORAIS NA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado contratou a empresa apelante para intermediar a venda de dois imóveis, mas depois de mais de um ano, tais imóveis ainda não teriam sido regularmente transferidos para seus compradores, somente durante a instrução processual, a apelante comprovou que já havia realizado a transferência alegando culpa exclusiva pela demora de um corretor a ela vinculado, admitindo que ele teria agido de forma irregular e fraudulenta sem seu conhecimento.

II – Ressalta-se que o apelado entrou em contato com a imobiliária apelante para contratar os serviços de corretagem, sendo encaminhado para um corretor com a inscrição junto ao CRECI (Conselho Regional da área) cancelada, que intermediou as vendas e agiu de forma ilícita, desviando valores e não realizando as transferências dos imóveis.

III – Em relação aos danos morais, inegável que a demora na regularização da venda somada a apropriação de valores indevidos, atos praticados por corretor não habilitado vinculado a apelante, frustrou as suas expectativas de cumprimento correto do contrato de corretagem, causando-lhe angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

IV – Recurso Conhecido e Desprovido.

## ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e Negaram Provimento nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura, integrando a Turma Julgadora: Des. Gleide Pereira de Moura, Des. Edinea Oliveira Tavares e Des. Jose Maria Teixeira do Rosário, 4ª Sessão Ordinária – Plenário Virtual, iniciada em 02 de abril de 2019, 14h e finalizada em 09 de abril de 2019, 13h59min.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0013505-60.2011.8.14.0301

APELANTE: AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS

ADVOGADO: DANIEL LACERDA FARIAS

ADVOGADO: BERNARDO DE SOUZA MENDES

APELADO: JORGE REIS MORAIS DE ARAUJO

ADVOGADO: ANTONIA DE FATIMA DA CRUZ MELO

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por AZEVEDO BARBOSA CONSULTORIA DE IMÓVEIS, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Reparação de Danos proposta por JORGE REIS MORAIS DE ARAUJO.

Narra a inicial da ação: 1) que o autor celebrou dois contratos de autorização de venda com a requerida, para alienação de duas casas, uma no bairro do Telégrafo e outra no bairro da Marambaia, nesta capital; 2) que com as vendas o corretor teria retido parte dos valores da entrada a título de comissão de corretagem e para cobrir as despesas de transferência de titularidade dos imóveis, mas depois de mais de um ano, as transferências não foram regularizadas, embora os compradores já estariam emitidos na posse desde o primeiro momento; 3) requereu obrigação de fazer para que a imobiliária regularizasse as transferências; 4) requereu pagamento de perdas e danos pela má prestação do serviço pela parte ré.

Contestação apresentada às fls. 34/40, onde o requerido comprovou que os imóveis foram regularmente transferidos.

Réplica às fls. 65/68.

O processo foi extinto quanto a obrigação de fazer e prosseguiu perante o pedido de indenização (fl. 84).

Audiência realizada às fls. 108/109, sem conciliação.

Sentença proferida às fls. 127/130, onde o magistrado julgou procedentes



o pedido de indenização formulados na inicial, para: 1) condenar a empresa requerida ao pagamento de danos morais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser atualizada monetariamente pelo INPC desde a data de publicação da sentença (Súmula 362, do STJ), e acrescida de juros de mora desde o evento danoso, conforme mandam o art. 398, do CC, e a Súmula 54, do STJ.

Apelação interposta às fls. 133/137, onde sustenta o recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) que foi ludibriado juntamente com o apelado pelo falso corretor Rodrigo Gaia, pois não tinha ciência da conduta irregular e fraudulenta do corretor; 2) inexistência de dano moral, tratando-se de mero aborrecimento decorrente de simples inadimplemento contratual. Requer o apelante, assim, a reforma da sentença de origem, no sentido de seja afastada a indenização por danos morais.

Contrarrazões apresentadas às fls. 144/149, pela manutenção da sentença.

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

#### VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Sem preliminares, passo a análise.

#### MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que determinou o pagamento de danos morais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), decorridos de atos irregulares e ilícitos praticados por corretor vinculado à apelante.

Em mérito, sustenta o apelante: 1) que não tinha ciência da conduta irregular e fraudulenta do corretor; 2) inexistência de dano moral.

Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que o apelado contratou a empresa apelante para intermediar a venda de dois imóveis, mas depois de mais de um ano, tais imóveis ainda não teriam sido regularmente transferidos para seus compradores, somente durante a



instrução processual, a apelante comprovou que já havia realizado a transferência alegando culpa exclusiva pela demora de um corretor a ela vinculado, admitindo que ele teria agido de forma irregular e fraudulenta sem seu conhecimento.

É cabível condenação do apelante a pagamento de indenização por ato ilícito praticado por corretor a ela vinculado, conforme entendimento sumulado do Supremo Tribunal Federal: SÚMULA 341 STF: É presumida a culpa do patrão ou comitente pelo ato culposo do empregado ou preposto.

No caso dos autos, foi declarado pelo próprio apelante (fl. 35), que toda transação foi negociada e administrada pelo corretor Rodrigo Gaia, a época funcionário da Ré, profissional que agiu de inteira má-fé, uma vez que todos os valores por ele retidos foram indevidos, e em nenhum momento repassados a esta contestante(...). Muito embora não esteja nos autos comprovado o vínculo profissional existente entre o corretor e a empresa de consultoria de imóveis, a partir do momento em que a apelante disponibiliza suas dependências para o atendimento, disponibiliza clientes que procuram pela empresa, torna-se responsável pelos procedimentos que ali vierem a ser executados, com todas as consequências dali decorrentes. Tal fato foi observado pela magistrada de piso, ao referir: Ora, a requerida admitiu, na sua defesa, a celebração dos contratos com o autor, a irregularidade na retenção dos valores por parte de corretor a ela vinculado, além de ter informado que não tinha conhecimento de que a inscrição desta junto ao CRECI (Conselho Regional da área) estava cancelada.

Portanto, a própria contestante deixou clara a sua desídia no comando de seus prepostos, inclusive no que respeita ao controle quanto à regularidade da atuação destes, aferida por meio da inscrição junto ao conselho profissional.

Se é assim, deve incidir ao caso o art. 932, III, do Código Civil de 2002, segundo o qual o empregador ou comitente responde civilmente pelos atos ilícitos praticados por seus empregados, serviçais ou prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir ou em razão dele.

Importante frisar que, nos termos do art. 933, do CC/02, tal responsabilidade é objetiva, não podendo ser acolhida a alegação da requerente de que deveria ser eximida de qualquer responsabilidade pois também teria sido ludibriada por corretor de seu quadro de prestadores.

Nesse panorama, restam provados o ato ilícito do preposto e a responsabilidade objetiva da requerida pelo ato daquele – o que, destaque-se, não impede que exerça seu direito de regresso autonomamente.

Ressalta-se que o apelado entrou em contato com a imobiliária apelante para contratar os serviços de corretagem, sendo encaminhado para um corretor com a inscrição junto ao CRECI (Conselho Regional da área) cancelada, que intermediou as vendas e agiu de forma ilícita, desviando valores e não realizando as transferências dos imóveis. Em tal situação, pouco releva a circunstância de ser o corretor empregado da empresa ou tenha ludibriado o apelante, porquanto, ao que se percebe, estava o mesmo vinculado ao serviço de atendimento da apelante totalmente irregular para exercer a profissão. O mínimo que se pode admitir é que o mesmo se encontrava credenciado para tanto, a imobiliária no mínimo deveria se



assegurar que os corretores a si vinculados possuem inscrição perante o órgão de classe. Ressalto que a responsabilidade civil é solidária e objetiva quando se trata de ato ilícito praticado por empregado, veja-se:

**AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. CORRETOR SEM REGISTRO NO ÓRGÃO DE CLASSE. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FRAUDE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA. DANOS MORAIS. QUANTUM. REDUÇÃO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. I.** A sentença reconheceu a ilicitude da conduta do réu que atuava como corretor de imóveis, condenando-o a pagar indenização por danos materiais e morais. Assim, ante a ausência de insurgência recursal nestes pontos, operou-se o trânsito em julgado. **II.** Na hipótese fática, a responsabilidade da imobiliária é objetiva, tendo em vista a incidência do Código de Defesa do Consumidor (art. 14, caput, do CDC). Ademais, a imobiliária integra a cadeia de consumo na condição de fornecedora de serviços, sendo responsável solidária pelos seus vícios, inclusive em relação aos danos morais sofridos. Inteligência dos arts. 20, § 2º e 25, § 1º, do CDC. Portanto, a imobiliária deve arcar solidariamente com as indenizações por danos materiais e morais deferidas aos autores. **III.** Redução da verba indenizatória por danos morais arbitrada na sentença, considerando a condição social dos autores, o potencial econômico dos réus, a gravidade dos fatos e o caráter punitivo-pedagógico da reparação. A correção monetária pelo IGP-M incide a partir do arbitramento, na forma da Súmula 362, do STJ. De outro lado, tratando-se de relação contratual, os juros moratórios de 1% ao mês contam-se a partir da citação. Tratando-se matéria de ordem pública, o termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios pode ser alterado de ofício, independentemente de pedido, sem implicar em reformatio in pejus ou em decisão extra petita. Precedentes do STJ. **APELAÇÃO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DO RÉU PROVIDA. ALTERADO, DE OFÍCIO, O TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS.** (Apelação Cível Nº 70064080146, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge André Pereira Gailhard, Julgado em 11/11/2015)

Em relação aos danos morais, inegável que a demora na regularização da venda somada a apropriação de valores indevidos, atos praticados por corretor não habilitado vinculado a apelante, frustrou as suas expectativas de cumprimento correto do contrato de corretagem, causando-lhe angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Pois bem, descabido seria imaginar que o não cumprimento do contrato por profissional não credenciado somado a diversos atos irregulares praticados pelo mesmo corretor vinculado a apelante, tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, que depositou na Recorrente a confiabilidade de um negócio jurídico.

É bom lembrar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação ao autor manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação do contrato, pagando suas obrigações, inclusive de acordo com o acordado com o corretor.

O fato do apelado ter contratado a imobiliária para intermediar a venda dos seus imóveis e o corretor não ter realizado a regularização, ainda, reteve valores de forma irregular, bem como, sequer possuía inscrição no órgão da classe, não pode ser considerado como mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

Desta forma, a reparação civil é a medida que se impõe ao apelante, sendo devida ao apelado, nos termos do Código Civil, in verbis:

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no



exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;

Art. 933. As pessoas indicadas nos incisos I a V do artigo antecedente, ainda que não haja culpa de sua parte, responderão pelos atos praticados pelos terceiros ali referidos.

Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser CONHECIDO e DESPROVIDO, mantendo a sentença recorrida todos os seus aspectos.

É o voto.

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora