



Número: **0005329-93.2014.8.14.0015**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **09/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 110.000,00**

Processo referência: **0005329-93.2014.8.14.0015**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ANTONIO JOSE DOS SANTOS LIMA (APELANTE)		ALINE DE FATIMA MARTINS DA COSTA (ADVOGADO) ROSANE BAGLIOLI DAMMSKI (ADVOGADO) ZARAH EMANUELLE MARTINHO TRINDADE (ADVOGADO)	
KATY KEIZER DE LIMA LIMA (APELANTE)		ALINE DE FATIMA MARTINS DA COSTA (ADVOGADO) ROSANE BAGLIOLI DAMMSKI (ADVOGADO) ZARAH EMANUELLE MARTINHO TRINDADE (ADVOGADO)	
CASTANHEIRA E LEMOS LTDA (APELADO)		ADAILSON JOSE DE SANTANA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
22715 25	30/09/2019 11:13	Acórdão	Acórdão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO (198) - 0005329-93.2014.8.14.0015

APELANTE: ANTONIO JOSE DOS SANTOS LIMA, KATY KEIZER DE LIMA LIMA

APELADO: CASTANHEIRA E LEMOS LTDA

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS. TERRENO COM BENFEITORIA ADQUIRIDO PELO AUTOR, E QUE CERCA DE 01(UM) ANO DEPOIS, COMEÇOU A APRESENTAR DEFEITOS DE ESTRUTURA(RACHADURAS). AÇÃO MOVIDA CONTRA A CORRETORA QUE INTERMEDIOU A VENDA DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS CONTIDOS NA INICIAL, AO ENTENDIMENTO DE QUE NÃO HÁ NEXO DE CAUSALIDADE ENTRE O DANO SUPOSTO PELOS AUTORES E A AÇÃO/OMISSÃO DA EMPRESA RÉ, CONSIDERANDO TER ESTA ATUADO APENAS COMO CORRETORA, NÃO TENDO RELAÇÃO COM A CONSTRUTORA OU QUALQUER VÍCIO ENCONTRADO POSTERIORMENTE NO IMÓVEL, VISTO QUE TAL RESPONSABILIDADE COMPETE AO VENDEDOR. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

I- A única função de uma corretora é intermediar a negociação de algum objeto; aqui, intermediar a compra e venda de um imóvel. Desta forma, não tem relação com a construção ou qualquer vício encontrado posteriormente no bem, visto que tal responsabilidade compete ao vendedor.

II- Precedentes do STJ: “ RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS AFASTADA.” AREsp 729.486/RJ

II- Afastado o nexo de causalidade, igualmente afastado o dever de indenizar, de modo que nenhuma observação adicional há a ser feita nesse aspecto.

III- RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.



RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por ANTONIO JOSÉ DOS SANTOS LIMA e KATY KEIZER DE LIMA, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Danos Morais, proposta inicialmente contra CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF e CASTANHEIRA E LEMOS LTDA.

Informam os autores na inicial: 1) que são proprietários desde 04.08.2011 de um terreno com benfeitoria no município de Castanhal, adquirido junto aos requeridos, pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), com entrada de R\$ 9.825,00 (nove mil, oitocentos e vinte e cinco reais) e o restante financiado em 300(trezentos) meses; 2) que antes da aprovação do financiamento, o imóvel não passou por qualquer vistoria; 3) que em meados de 2012, o imóvel começou a apresentar problemas no acabamento e estrutura, com aparecimento de rachaduras nas partes internas e externa do imóvel causando-lhes grandes preocupações, pois moram com a família no imóvel; 4) que tentou por diversas vezes solucionar o problema junto ao requerido, sem êxito; 5) que resta evidenciada a relação de causalidade entre a conduta negligente e imperita dos requeridos, visto que o imóvel novo apresenta problemas estruturais, razão pela qual os requerentes pretendem garantir seus direitos para que sejam feitos os devidos reparos no imóvel, além de indenização em decorrência dos danos morais sofridos. Pelo exposto, requerem os autores: a) condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a título de danos morais; b) condenação dos requeridos à obrigação de fazer, para que o 1º requerido(CEF) efetue a avaliação do imóvel, para que tenha condições mínimas de habitação, e para que o 2º requerido (Castanheira e Lemos Ltda.) efetue os devidos reparos da estrutura do imóvel.

Proposta a ação perante a subseção judiciária de Castanhal, a Caixa Econômica foi citada, tendo apresentado contestação nos autos, onde sustentou preliminarmente a Ilegitimidade passiva da CAIXA, pleiteando, no mérito, a improcedência do pedido.

Contestação também apresentada pela requerida CASTANHEIRA E LEMOS LTDA. (ID 830914), onde esta sustenta; 1) ilegitimidade passiva, considerando a ausência de participação da 2ª ré no evento noticiado pelos autores – ação deveria ser proposta contra o construtor do imóvel, vez que a requerida atuou apenas como intermediadora na compra e venda de imóveis, fazendo serviços de corretagem; 2) No mérito sustenta a ausência de responsabilidade à 2ª ré pelos supostos vícios existentes no imóvel, tendo em vista que não existe nenhuma vinculação entre a mesma e a execução de obra de edificação da residência dos autores.

Réplica não apresentada pelos autores, devidamente certificado nos autos. (ID 830915).



Em 14.04.2014, foi proferida decisão pelo Juiz Federal da Subseção Judiciária de Castanhal, onde declara a ilegitimidade da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, determinando sua exclusão do processo; Por consequência, reconheceu a incompetência absoluta da Justiça Federal para processo e julgamento da demanda, determinando a remessa dos autos à Justiça estadual.

O juízo de direito da 2ª Vara Cível de castanhal, recebendo os autos, determinou a realização de audiência preliminar, onde restou impossibilitado o acordo entre as partes.

Audiência de instrução realizada, sendo ouvidos requerente e requerido, além de testemunhas arroladas pelas partes.

Memoriais apresentados nos autos, foi proferida sentença, onde o magistrado de piso, julgou IMPROCEDENTES os pedidos contidos na inicial, ao entendimento de que não há nexos de causalidade entre o dano suportado pelos autores e a ação/omissão da empresa ré, considerando ter esta atuado apenas como corretora, não tendo relação com a construtora ou qualquer vício encontrado posteriormente no imóvel, visto que tal responsabilidade compete ao vendedor. Os requerentes foram condenados ao pagamento de custas e honorários fixados em 20% sobre o valor da condenação, restando suspensa a cobrança em razão da gratuidade processual deferida nos autos.

Apelação apresentada pelos autores da demanda (ID 830922), onde o apelante pleiteia a reforma da sentença, aos seguintes argumentos: 1) responsabilidade civil do requerido, considerando que a requerida não provou que atuou somente como corretora, jamais tendo sido tal fato informado aos autores; 2) responsabilidade do corretor perante o Código Civil, considerando que a requerida agiu com negligência, advindo daí sua responsabilidade, eis que não advertiu os autores sobre os riscos e a segurança do negócio; 3) necessidade de indenização por danos morais, considerando que a relação de causa e efeito também restou configurada, visto que se não fosse a conduta ilícita da requerida, a parte requerida não se encontraria nessa situação. Requer, assim, o provimento do recurso, com a total procedência dos pedidos contidos na inicial.

Contrarrazões devidamente apresentadas nos autos, pela manutenção da sentença em todos os seus termos.

É o relatório.

VOTO



VOTO:

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Conforme relatado, busca a parte apelante ver reformada a sentença que afastou a responsabilidade da requerida CASTANHEIRA E LEMOS Ltda. pelos danos sofridos, decorrente de problemas estruturais detectados no imóvel cerca de um ano após sua aquisição.

Aduz a apelante que a apelada tenta afastar sua responsabilidade ao argumento de que atuou apenas como corretora, intermediária da compra e venda efetivada entre o proprietário do imóvel (vendedor) e os autores da demanda (compradores). Refere que em nenhum momento a apelada informou os compradores dessa situação, de modo que estes achavam que o imóvel pertencia aos apelados, sendo estes responsáveis por sua construção.

Não têm razão os apelantes.

A documentação trazida aos autos é clara ao informar as partes contratantes: de um lado, como vendedores, WENDERSON FRANCA MARQUES e MARCYANE CAVALCANTE DE O. MARQUES, e outro, como compradores, os autores/apelantes. O contrato foi assinado por todas as partes, de modo que não subsiste a alegação dos recorrentes de que acreditavam que a apelada era a proprietária do imóvel, sendo clara a atuação da requerida como mera intermediária, prestando serviços de corretagem.

No caso da atuação de corretoras como meras intermediárias, a responsabilidade pelos danos é de quem vendeu, mas não de quem intermediou, pois este não integra a cadeia de produção e consumo do bem imóvel, tudo na forma dos artigos 3º e 18, do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Desse modo, não tendo a apelada/demanda qualquer responsabilidade na construção do imóvel, - o que ficou bem claro nos autos pelas provas documentais e testemunhais, onde o próprio vendedor do



imóvel confirma que foi o responsável pela construção -, fica afastado por completo o nexo causal entre o dano sofrido pelas autoras e sua vinculação com qualquer ação/omissão do apelado, conforme bem explicitado na sentença recorrida:

“ No caso em tela, verifica-se que não há nexo de causalidade entre o dano suportado pelos autores e a ação/omissão da empresa ré. Isso porque, nos termos do art. 722 do CC/02, pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. Logo, percebe-se que a única função de uma corretora é intermediar a negociação de algum objeto; aqui, intermediar a compra e venda de um imóvel. Desta forma, não tem relação com a construção ou qualquer vício encontrado posteriormente no bem, visto que tal responsabilidade compete ao vendedor.”

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. ARTIGO 535 DO CPC NÃO VIOLADO. **RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS AFASTADA.** FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. DANO. EXTENSÃO. LAUDO PERICIAL. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. PRINCÍPIO DA LIVRE ADMISSIBILIDADE DA PROVA E DO LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. DANO MORAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. (AgRg no AREsp 729.486/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 23/10/2015)

CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE CIVIL DA CORRETORA DE IMÓVEIS. IMÓVEL ADQUIRIDO EM 2005, E QUE EM 2009 APRESENTOU PROBLEMAS ESTRUTURAIS QUE CULMINARAM COM SUA INTERDIÇÃO. NÃO RESPONDE A IMOBILIÁRIA, MERA INTERMEDIÁRIA DA COMPRA E VENDA, POR VÍCIOS REDIBITÓRIOS NO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE QUE TOCA AO VENDEDOR. RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJ/SP. APL 00575875020128260554. REL. DES. CESAR LACERDA. JULG. 27/07/2015).

No que se refere aos pleiteados danos morais, afastado o nexo de causalidade, igualmente afastado o dever de indenizar, de modo que nenhuma observação adicional há a ser feita nesse aspecto.

Por todo exposto, nenhum reparo se impõe à sentença de piso, razão pela qual CONHEÇO E NEGOTIO PROVIMENTO AO RECURSO, MANTENDO-A EM TODOS OS SEUS TERMOS .

É o voto.



Belém, de de 2019.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

Belém, 30/09/2019

