



Imobiliária responde por cobrança desrespeitosa

Imobiliária pode ser acionada em ação de indenização por cobrança desrespeitosa. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. A Turma condenou a Imobiliária Cilar a pagar R\$ 6 mil para a locatária e o fiador de imóvel sob a sua administração por causar danos morais a eles pelo modo de cobrança. O valor deve ser dividido entre a locatária e o fiador. A decisão foi unânime.

A locatária e o fiador entraram com ação de perdas e danos cumulada com indenização por danos morais contra a imobiliária, apontando-a como responsável por uma sucessão de fatos que resultaram na rescisão de contrato de aluguel.

Afirmaram que a imobiliária, além de não resolver os danos provocados pelo desabamento de parte do imóvel locado, o que inviabilizou a atividade desenvolvida pela locatária (academia de ginástica), passou a cobrar dela e de seu fiador valores de reforma do imóvel e os aluguéis não pagos. Também sustentou que a imobiliária ingressou em juízo com execução do contrato e inscreveu os nomes dos devedores nos cadastros de restrição de crédito.

A primeira instância condenou a imobiliária ao pagamento de 200 salários mínimos como indenização por danos morais e não acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da imobiliária para atuar na ação. Entretanto, o Tribunal de Justiça do Paraná, por maioria, decretou a ilegitimidade da imobiliária, extinguindo o processo sem julgamento de mérito.

“A imobiliária, na condição de mera administradora do imóvel, não pode ser demandada judicialmente, porque não recebeu poderes específicos do proprietário do bem. O fato de ela receber os valores dos aluguéis e emitir recibos e cuidar da relação locatícia não significa que também possa, em nome do proprietário, representá-la judicialmente”, decidiu o TJ do Paraná.

No STJ, a ministra Nancy Andrighi, relatora do caso, afirmou que a imobiliária, realmente, não tem legitimidade passiva para responder por questões atinentes diretamente à estrutura do imóvel locado, atuando como mera administradora do bem. Quanto à cobrança dos valores e inclusão nos serviços de restrição ao crédito, a relatora afirmou que não podem ser imputadas ao proprietário do imóvel/locador, que o entregou para a administração da imobiliária. “Ao contrário, as cobranças efetuadas pela imobiliária contra a locatária e seu fiador e, em especial, o modo desrespeitoso pelo qual efetuou tais cobranças, estão umbilicalmente ligadas à atuação da própria imobiliária, cuja legitimidade passiva não pode ser afastada”, disse a ministra.

A ministra considerou a indenização de 200 salários mínimos elevada e determinou a redução do valor para R\$ 6 mil.

REsp 864.794

Date Created

30/09/2008