

Tabelião, corretor e banco indenizarão vítima de fraude imobiliária

O artigo 723, parágrafo único, do Código Civil, modela o regime jurídico da atividade do intermediador de negócios e, como todo o prestador de serviços, haverá de responder pela conduta censurável, ilícita ou de má-fé praticadas no desempenho de tais tarefas.

123RF



123RF Tabelião, corretor e banco devem indenizar vítima de fraude imobiliária

Com esse entendimento, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a condenação de dois golpistas ao pagamento de indenização a uma vítima de fraude imobiliária. A turma julgadora também reconheceu a responsabilidade parcial do tabelião e do corretor de imóveis, bem como, de forma subsidiária, do banco envolvidos no negócio.

Além dos danos materiais, correspondente ao valor desembolsado pela vítima e os gastos com escritura e registro, o autor da ação receberá R\$ 30 mil por danos morais. De acordo com os autos, dois estelionatários, usando documentos falsos, se passaram por proprietários do imóvel.

A vítima foi apresentada aos estelionatários pelo corretor, que não averiguou as condições de segurança do negócio. O tabelião, por sua vez, concordou em colher as assinaturas na residência de um dos golpistas, eliminando as chances de controle da legalidade dos documentos exibidos ao impedir a pesquisa da falsidade.

Já o banco abriu a conta-depósito com documentos falsos e recebeu valores pagos pela vítima, não efetuando o bloqueio do dinheiro depositado, mesmo após o gerente ser avisado que se tratava de uma emboscada. "Cada um participou, ao seu modo, para que o autor sofresse mais do que prejuízo material com toda essa fraude que foi cometida", disse o relator do acórdão, desembargador Ênio Santarelli Zuliani.

Por isso, o corretor e o tabelião deverão arcar com as indenizações por dano material, junto com os estelionatários. Ao banco coube a responsabilidade subsidiária, ou seja, somente será possível exigir o pagamento caso os demais réus não satisfaçam o valor da condenação, provando-se a insolvência deles. Sobre o dano moral, todos são devedores solidários.

O magistrado afirmou que a vítima foi envolvida numa trama que só foi possível pela negligência do corretor, que não cuidou de verificar a condição pessoal dos vendedores. "O notário responderá porque não empregou os meios necessários para realizar um serviço seguro e eficaz e sua falha foi decisiva para que a falsidade não fosse descoberta", completou.

Ainda segundo Ziliani, o banco também deve responder no limite de sua atuação omissa, "por ter aberto a conta que fez o dinheiro circular e por ter se omitido em providências internas que poderiam evitar a saída do numerário da conta falsa". A decisão se deu por maioria de votos. O relator sorteado, desembargador Maurício Campos da Silva Velho, votou pela absolvição do tabelião, do corretor e do banco.

Processo 0028459- 92.2012.8.26.0001

Date Created

08/02/2021