

Imobiliária deve ressarcir proprietários por golpe e depredação

26/02/2023

Devido à falta de cautelas mínimas à contratação por parte da ré, a 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, na capital paulista, condenou uma imobiliária a ressarcir os proprietários de um imóvel pelos danos causados por inquilinos que lhes deram um golpe. Os locatários não pagaram qualquer valor pelo uso do imóvel, depredaram a casa e roubaram móveis.

Reprodução



Locatário e ocupante não pagaram aluguel, depredaram o imóvel e roubaram a mobília^{Reprodução}

Em 2019, os proprietários contrataram a imobiliária para anúncio do imóvel. O bem foi alugado pelo período de quatro anos por um homem, para ser usado por terceiro. A garantia de locação foi um seguro fiança.

Já no primeiro mês, o inquilino não pagou o aluguel ou quaisquer outros encargos. Os proprietários tentaram acionar a seguradora, mas descobriram que as chaves foram liberadas ao morador sem que ele tivesse quitado o pagamento do prêmio do seguro fiança. Isso os levou a quitar o valor do seguro por conta própria.

O locatário continuou inadimplente. Por isso, os proprietários ajuizaram ação de despejo. Durante o processo, descobriram que nem o locatário nem o morador indicado no contrato estavam residindo no imóvel. A companheira do locatário informou que ele é um estelionatário e a deixou no imóvel sem pagar os valores necessários.

Mais tarde, os autores descobriram que o imóvel foi depredado e deixado em "situação desastrosa". Além disso, a mobília foi levada pelos ocupantes. A seguradora se recusou a pagar indenização, já que o laudo de vistoria feito pela imobiliária não foi assinado.

No novo processo, os proprietários apontaram que a imobiliária alugou a casa ao valor de R\$ 90 mil por ano, mas os rendimentos do inquilino eram de R\$ 60 mil.

O locatário tinha nome sujo em órgão de proteção ao crédito e o homem indicado no contrato para utilizar o imóvel respondia a um inquérito policial por um golpe financeiro semelhante. Mesmo assim, a ré ignorou e ocultou tais informações.

A imobiliária chegou a ser intimada para apresentar as certidões negativas dos homens na Justiça estadual, que deveriam ter sido solicitadas à época da assinatura do contrato. Porém, não cumpriu a ordem.

Em sua defesa, a ré alegou que o responsável pelos danos seria o locatário.

Fundamentação

O juiz Renato Siqueira de Pretto constatou "irretorquível negligência" da imobiliária, que não tomou cuidados básicos "à



aferição da idoneidade" do locatário e do ocupante da casa. "Não fosse por sua culpa, o resultado danoso, no presente caso, não ocorreria", assinalou.

Para o magistrado, seriam agravantes a celebração do contrato sem a conclusão da garantia e sem a assinatura do locatário no laudo de vistoria inicial.

A ré pedia a limitação da indenização ao valor que os autores teriam direito pelo contrato de seguro de locação. No entanto, Pretto considerou que a conduta da imobiliária extrapolou "a ausência de certificação acerca da conclusão de referido negócio".

Ele ainda classificou o laudo pericial — que avaliou os valores dos danos e da mobília roubada — como "bem feito e convincente".

Os proprietários também pediam indenização por danos morais, mas o juiz negou. Para ele, não houve "ofensa ou o atentado aos direitos de personalidade". Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "o simples descumprimento do dever legal ou contratual, em princípio, não configura dano moral".

Atuou no caso o advogado **Roberto Beijato Junior**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1016597-55.2022.8.26.0002

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-fev-26/imobiliaria-ressarcir-proprietarios-golpe-depredacao-2/>