

RESPONSABILIDADE CIVIL

ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS

Relator

Flávio Citro Vieira

LOCAÇÃO — ADMINISTRAÇÃO RUINOSA - SUA RESPONSABILIDADE - CONCEITUAÇÃO

EMENTA

341 - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA RUINOSA - APLICAÇÃO DA REGRA CONTIDA NO ARTIGO 1.300 DO CC DE 1916 E ARTIGO 667 DO CC DE 2001. Relação de consumo. Fornecimento de serviços de administração imobiliária. Artigo 14 da Lei 8.078/90, que atrai responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços. Imobiliária que, ao contrário de aplicar o dever de "due diligence" pratica verdadeira administração ruinosa dos interesses de sua cliente e proprietária do imóvel locado. Aplicação de regra contida no artigo 1.300 do Código Civil de 1916 e artigo 667 do Código Civil de 2001, no sentido de que o mandatário é obrigado a aplicar toda a sua diligência habitual na execução do mandato e a indenizar qualquer prejuízo causado. Administradora de imóveis que confessa, na contestação (36, item 5), que não cobrou do locatário o valor das cotas condominiais desde janeiro de 2001 até a desocupação do imóvel, gerando inadimplemento da proprietária junto ao condomínio, rendendo ensejo, inclusive, a eventual ação de cobrança com garantia de constrição patrimonial sobre o imóvel, à luz da garantia "propter rem". Cliente e proprietária que, diante da omissão da imobiliária, quita a dívida junto ao condomínio (f. 20, 21 e 22). Inquilino que abandona o imóvel no curso da relação locatícia, deixando elevada dívida condominial, mantendo-se a administração de imóveis na condição de mero telespectador. Desvio abusivo e injustificável na execução do mandato e na prestação de serviços de administração imobiliária. Sentença de f. 82 que julgou improcedente o pedido de dano moral. Provimento parcial do recurso da autora (f. 83/89), para condenar a ré a pagar a quantia de 25 salários-mínimos a título de indenização por dano moral. Sem honorários. Pelo exposto, voto pelo provimento parcial do recurso de f. 83/89, para condenar a recorrida, Alpha Intermediação de Negócios Ltda/ME a pagar à recorrente, Maria de Lourdes Moreira, a quantia de 25 salários-mínimos a título de dano moral. Sem honorários. Processo nº 2002.700.023605-3. Relator: Juiz Flávio Citro Vieira de Mello. Sessão: 11/03/2003. Decisão unânime. Cadernos de Jurisprudência. Juizados Especiais. Editora Espaço Jurídico. Dezembro de 2003. Vol. 007. Pág. 011 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 2006. Ano LVIII. Nº 687