

TUTELA ANTECIPADA CONTRA A FAZENDA

TRATAMENTO DE SAÚDE

Recurso

Apelação Cível 2004.001.10745

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — SONEGAÇÃO DE INFORMAÇÃO ESSENCIAL - FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - DANO MATERIAL E MORAL

EMENTA

ACÓRDÃO: Indenização. Corretagem. Proposta de compra e venda, intermediação imobiliária, sonegação de informação essencial da situação legal do imóvel pela corretora. Inviabilidade do negócio. Falha na prestação do serviço de corretagem. Código de Defesa do Consumidor. Incidência. Indenização. Dano moral. Arbitramento. Redução. Dano material. A ré intermediou a venda de uma casa aos autores sem lhes prestar as informações necessárias sobre a real situação do imóvel, o que impediu a obtenção do financiamento pela CEF, inviabilizando o negócio. A responsabilidade da corretora pelos danos causados aos autores é manifesta, devendo lhes indenizar. O dano moral restou configurado, devendo, entretanto, ser reduzido para a quantia de R\$ 6.000,00, recurso provido, em parte. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 2004.001.10745, originária do Juízo de Direito da 36ª Vara Cível da Comarca da Capital em que figuram, como Apelante, Solução Imobiliária Ltda e, como Apelados, Rosana Maria Barroso Rodrigues e Cosme Pinheiro. Acordam os Desembargadores que integram a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em conhecer do recurso e, por unanimidade de votos, dar-lhe parcial provimento. Tratam-se os autos de ação ajuizada por Rosana Maria Barroso Rodrigues e Cosme Pinheiro em face de Solução Imobiliária Ltda., objetivando indenização a título de danos morais no valor de 100 salários mínimos e a quantia de R\$ 677,00, a título de danos materiais. Afirmam os autores terem contratado com a ré, a aquisição do imóvel por ela anunciado e mediante a garantia de que a situação do imóvel era regular, pagaram à vendedora a quantia de R\$ 20.000,00 como sinal, sendo que deste valor R\$ 6.000,00 a ré recebeu como adiantamento de comissão e o restante seria pago por meio de financiamento junto à CEF. Dizem os autores que, em 30/01/2001, foram surpreendidos com a notícia dada pelo gerente da Caixa, de que não poderia liberar o financiamento porque a área do referido bem divergia da constante da matrícula da Prefeitura para fins de IPTU e não ter sido averbada a separação judicial com partilha de bens no RGI. Aduz que a ré, posteriormente, informou que tinha conhecimento do problema, tanto que introduziu uma cláusula no contrato para que a vendedora resolvesse o problema em 15 dias. Afirmam que, em 05/03/2001, foram procurados com a proposta de pagar o valor de R\$ 2.500,00 para regularizar o imóvel, com o posterior abatimento no valor a ser pago e, apesar de terem aceitado tal proposta, nenhuma guia lhe foi enviada, razão pela qual decidiram desfazer o negócio, com a devolução dos valores pagos, o que a levou a notificar a ré e a vendedora. Sentença a f. 123/131, julgando procedente, em parte, o pedido de indenização por danos morais, arbitrando-o em RS 12.000,00, quantia esta devidamente corrigida e acrescida dos juros legais da data da prolação da sentença até a data do efetivo pagamento e condenando a ré a título de danos materiais ao pagamento do valor de R\$ 677,00, quantia esta devidamente corrigida e acrescida dos juros legais da data do desembolso até a data do efetivo pagamento, além do pagamento dos ônus da sucumbência, arbitrando os honorários em 10% sobre o valor da condenação. Apelo tempestivo a f. 139/143 interposto pela ré, pretendendo a reforma da sentença a fim de ser julgado improcedente o pedido, salientando que a frustração do negócio se deu pela desistência da compradora, ora apelada. Pretende, ainda, de forma alternativa, a redução do valor indenizatório para R\$ 1.000,00, a título de danos morais e R\$ 677,00, a título de danos materiais. VOTO Insurge-se a apelante contra a sentença do ilustre juiz da 36ª Vara Cível da comarca da capital que julgou procedente o pedido inicial. Restou incontroverso que a ré apelante

intermediou a venda da casa da rua Artidoro da Costa nº 30 para os autores (f.19), sem esclarecer a real situação do imóvel. Com efeito, pelo documento de f. 19 os autores, ora apelados, deram como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$ 20.000,00 para aquisição do imóvel situado na rua Artidoro da Costa, nº30, bloco 04 e o restante seria pago com recursos provenientes da CEF. Desta quantia, dada como sinal e princípio de pagamento, a quantia de R\$ 6.000,00 foi destinada a ré, a título de comissão. Ao contrário do sustentado pela apelante, o negócio não deixou de ser realizado em razão da desistência imotivada dos compradores, mas sim pela impossibilidade