

ACIDENTE DO TRABALHO

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

Recurso re -
Relator Adão Sérgio
Julgado em 22/06/1999

QUANDO RESPONDE A MANDATÁRIA POR ALUGUÉIS E IPTU

RESUMO

- ..., avançando para análise do mérito, verifica-se que a recorrente, ao celebrar o contrato de locação com S.C.P.C., em 05 de outubro de 2004, agiu efetivamente de forma desidiosa, deixando de exigir a apresentação de fiadores para a garantia do adimplemento das obrigações locatícias (fls.). Tal se deu sem anuência do locador e proprietário do imóvel. - Ao contrário, o recorrido afirma ter restado surpreendido com o fato de não contar, uma vez verificado o atraso no pagamento das obrigações pela locatária, com a garantia do pagamento por fiadores, já que a Imobiliária havia dispensado a apresentação de fiadores, exigindo apenas como caução a entrega de cheques que, depois, viu-se não apresentarem a suficiente provisão de fundos sequer para garantir os poucos meses que supostamente garantiriam. - Além disso, o proceder da recorrente surpreendeu também o recorrido na medida em que anterior contrato de locação, também celebrado por intermédio da Imobiliária recorrente com outra locatária anteriormente ao atual, contava com a exigência de fiadores (fls.). - Portanto, o agir desidioso da recorrente na exigência de garantias para cumprimento das obrigações locatícias transfere-lhe a responsabilidade pelo adimplemento dessas. - Nesse sentido, nenhum reparo merece a sentença, amparada que está inclusive em farta jurisprudência de nosso Tribunal de Justiça, valendo citar as seguintes ementas: "LOCACAO. DISPENSA DE FIADOR. ACAO DE INDENIZACAO DO PROPRIETARIO CONTRA A IMOBILIARIA. A CONCORDANCIA DO LOCADOR COM A DISPENSA DO FIADOR OU A ENTREGA AO PROPRIETARIO DE EVENTUAL VALOR DE CAUCAO, DEVE SER PROVADA DOCUMENTALMENTE. INCIDENCIA DOS ARTS. 401 E 402 DO CPC. AUSNTE PROVA DE ANUENSI A DO PROPRIETARIO, RESPONDE PERANTE ESTE A IMOBILIARIA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. A QUITACAO "PLENA, GERAL E IRREVOGAVEL" SO PRODUZ EFEITOS EM RELACAO AS OBRIGACOES E FATOS NELA CIRCUNSTANCIADAMENTE DESCRITAS, NAO ALCANCANDO FATOS OU DIREITOS NELA NAO EXPRESSAMENTE ESPECIFICADOS. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. APELO PROVIDO." (Apelação Cível Nº 598444784, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adão Sérgio do Nascimento Cassiano, Julgado em 23/06/1999). "LOCACAO DE IMOVEL - DISPENSA DE FIADOR - RESPONSABILIDADE DA IMOBILIARIA - ONUS DA PROVA. A DISPENSA DE FIADOR EM CONTRATO DE LOCACAO DE IMOVEL FIRMADO PERANTE IMOBILIARIA QUE OFERECE - E POR ISSO COBRA TAXA DE ADMINISTRACAO MAIS ALTA - GARANTIAS EXTRAS AO LOCADOR, E FATO EXTRAORDINARIO A SER PROVADO POR QUEM TINHA A OBRIGACAO DE MANTER A EXIGENCIA. NEGANDO O PROPRIETARIO QUE TIVESSE AUTORIZADO A DISPENSA DO FIADOR, CABE A IMOBILIARIA COMPROVAR O FATO POR ELA ALEGADO. NAO BASTAM MEROS INDICIOS, IMPOE-SE A PROVA SEGURA DE QUE EFETIVAMENTE O LOCADOR DISPENSOU O FIADOR. APELO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação Cível Nº 196022156, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Alçada do RS, Relator: João Carlos Branco Cardoso, Julgado em 16/05/1996). "FIADOR INIDONEO FINANCEIRAMENTE. RESPONSABILIDADE DA IMOBILIARIA MANDATARIA PELOS PREJUIZOS CAUSADOS. AGE CULPOSAMENTE RESPONDENDO POR ALUGUEIS E REPAROS NO IMOVEL, IMOBILIARIA QUE NA QUALIDADE DE MANDATARIA, LOCA IMOVEL, ADMITINDO FIADOR INIDONEO FINANCEIRAMENTE - ARTIGO 1300 DO C. CIVIL." (Apelação Cível Nº 194198941, Sétima Câmara Cível,

Tribunal de Alçada do RS, Relator: Leonello Pedro Paludo, Julgado em 09/11/1994). - Entretanto, no que diz respeito à retenção pela Imobiliária recorrente de parte da importância depositada pela locatária em ação de despejo, relativa ao valor dos locatícios antecipados pela Imobiliária recorrente e dos honorários às advogadas que patrocinaram a ação, nenhuma ilegalidade se flagra, merecendo nesse ponto provimento o recurso, ao fim de afastar a condenação ao pagamento da importância de R\$ 531,09. - Consoante se vê da cláusula oito do contrato de prestação de serviços (fl.), bem assim da procuração de fl., autorizou o recorrido a retenção de tais valores, não havendo qualquer incorreção nesse procedimento. - Diante disso, mostra-se lícita, pois, a retenção ou ausência de repasse ao autor dos honorários advocatícios contratados com as advogadas, bem como as demais despesas processuais existentes, até porque o proprietário consentiu com o ajuste expressamente referido em cláusula contratual do instrumento por ele firmado, sendo pois correto que esses valores, assim como a antecipação dos locatícios feita, fossem descontados daquilo que foi pago ao recorrido. - Em face do exposto, voto no sentido de dar-se parc

EMENTA

Age culposamente, respondendo por alugueis e IPTU devido pela locatária, Imobiliária que, na qualidade de mandatária, loca imóvel dispensando a apresentação de fiador sem a concordância do locador.