

RESPONSABILIDADE CIVIL

ABALROAMENTO DE VEÍCULOS

HIPÓTESE DE MÁ ESCOLHA DOS FIADORES — QUANDO RESPONDE PELOS PREJUÍZOS SUPOSTOS PELO LOCADOR

RESUMO

- Discute-se nos autos, a responsabilidade da ré, como mandatária, de indenizar o mandante pelo prejuízo causado, conforme prescreve o art. 1.300 do CC. - Como mandatária, a ré intermediou todo o processo de locação do imóvel referido nos autos, desde o levantamento de dados cadastrais até a efetiva elaboração do contrato de locação e a administração pelo período de ocupação do prédio pela locatária. - Locado o imóvel em março de 1987, a locatária deixou de pagar os aluguéis já em agosto, motivando a propositura de ação de despejo por falta de pagamento, julgada procedente, que findou com o abandono do prédio e a imissão na posse em favor do autor, ocorrida em julho de 1988. - Proposta a execução contra os fiadores em novembro de 1989, constatou-se naqueles autos a total insolvência dos executados, sem bens para garantir a execução, tudo comprovado nos autos por farta prova documental, findando a execução por ser extinta, ausente qualquer bens dos devedores. - Com razão o autor quando aponta e responsabiliza a ré pelo prejuízo. - Administradora de imóveis que é, não foi diligente na aceitação de fiadores sem qualquer patrimônio móvel ou imóvel, capaz de garantir os encargos da locação. - Não há dúvida alguma tratar-se de fiança profissional, aquela prestada no contrato de locação ..., celebrado em 4-3-1987. - O apontado fiador, casado com separação de bens em 19-7-1956, já em 14-9-1977, transmitiu por venda feita à sua mulher, a metade ideal dos imóveis referidos na certidão ... - Com relação ao imóvel de ..., foi ele transmitido pela fiadora em 25-10-1982, por doação feita ao filho de sorte que nada mais possuíam por ocasião da fiança prestada. - Por outro lado, o fiador I. assinou o contrato também representando sua mulher, por procuração, simplesmente aceito pela ré, sem a apresentação do mandato. "E tão claro que o próprio fiador aponta a irregularidade ... Tal procedimento é típico dos fiadores profissionais que, executados, declaram ao credor essas situações. - A ré não se isenta pelas alegações genéricas da defesa. Em melhor das hipóteses, se agiu levada a erro pela Agência informante, o que não restou comprovado, não é o fato suficiente para afastar a responsabilidade tratada no Código Civil. - O relacionamento obrigacional é da ré perante o autor, pois o mandato foi outorgado diretamente a ela. Se não aplicou na execução do encargo a diligência habitual, agiu com culpa e está obrigada a indenizar o prejuízo suportado pelo mandante. - Ressalte-se que a ré é empresa organizada, atuante no ramo de locações, não podendo enganar-se facilmente na aceitação e aprovação de fiadores sem idoneidade. - Ao mesmo tempo que defende ela nos autos a qualidade dos serviços do informante, registra o processo as declarações antagônicas de ..., a primeira dando conta das reais condições dos fiadores e a segunda defendendo o bom nome dos consultados. - O fato de ser o autor pessoa esclarecida, não isenta a ré de responsabilidade. - Não atuou a ré corretamente na execução do mandato e chegou a aconselhar o autor a não executar, conforme afirma na contestação. - Exatamente por ser o autor esclarecido percebeu ele o engodo e a malícia, partindo para a execução e, agora, como lhe compete, demonstrando claramente nestes autos a culpa e a participação direta da ré, no trato inadequado da execução do mandato. - Irrelevante também o fato de não registrar a ré ações contra si, exceto este processo. A jurisdição é restrita e a falta

EMENTA

A responsabilidade da administradora de imóveis, na espécie, pelos prejuízos suportados pelo locador e devidos à má escolha dos fiadores é clara, pois não exigiu certidão atualizada do registro de imóveis a fim de verificar o patrimônio dos mesmos.