

## Imobiliária que dispensa exigências é responsável por dívidas do locatário

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve decisão que condenou uma imobiliária a pagar dívidas deixadas pelo locatário e por seu fiador, porque não tomou os cuidados devidos na análise dos cadastros e até mesmo dispensou exigências contratuais relativas a renda e patrimônio.

No caso, o locador celebrou contrato com a imobiliária para locação e administração de sua propriedade. A administradora, por sua vez, aprovou o cadastro do locatário e do fiador baseada, segundo a sentença, em “laços de amizade”, sem que a renda recebida por eles alcançasse o valor mínimo exigido em contrato e sem que tivessem bens para garantir eventual execução.

Diante da inadimplência dos aluguéis, e com a descoberta da falta de bens do locatário e do fiador para cobrir os débitos, o proprietário do imóvel ajuizou ação objetivando indenização por perdas e danos contra a imobiliária. Segundo ele, os cadastros foram aprovados de forma “desidiosa”.

A imobiliária declarou que atuou com diligência tanto na aprovação dos cadastros como no curso do contrato de locação, e que promoveu a cobrança judicial da dívida. Afirmou que não poderia ser responsabilizada pela inadimplência do locatário, já que não se obrigou solidariamente ao cumprimento do contrato de locação, cujos valores deveriam ser assumidos, segundo ela, exclusivamente pelo devedor e seu fiador. Alegou ainda ilegitimidade passiva na causa e disse que a pretensão do proprietário do imóvel em ser indenizado já estava prescrita.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte reconheceu a existência de falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, pois a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente (renda mensal superior ao triplo do valor do aluguel), com o que se frustrou a execução dos aluguéis e débitos relativos às cotas condominiais e tributos não pagos. O TJ-RN também levou em conta a conclusão da sentença no sentido de que a aprovação do cadastro do locatário e do seu fiador teria ocorrido em virtude de amizade entre eles e o diretor da imobiliária.

Para o relator do recurso no STJ, ministro Luis Felipe Salomão, esses argumentos reforçam a culpa da imobiliária pela “desídia” na execução do contrato. O artigo 667 do Código Civil (CC) obriga o mandatário (no caso, a imobiliária) a aplicar “toda sua diligência na execução do mandato e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente”.

Segundo o relator, “não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário, ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido”. Entretanto, “configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual”, analisou o relator.

Para os ministros da 4ª Turma, a imobiliária, autora do recurso especial, é parte legítima para figurar no



---

polo passivo da ação, pois o pedido formulado em juízo não diz respeito apenas ao pagamento dos alugueis, mas à responsabilização civil da empresa pelo descumprimento do contrato. Com relação à prescrição alegada pela imobiliária, a Turma afirmou que a pretensão do proprietário do imóvel começou com a ciência do defeito na prestação do serviço, ou seja, com o conhecimento da “desídia” quanto à aprovação cadastral do locatário e do fiador. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

### **[REsp 1.103.658](#)**

**Autores:** Redação ConJur