



LUÍS GUSTAVO EICKHOFF

**A RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE
ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

CURITIBA

2020

LUÍS GUSTAVO EICKHOFF

**A RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE
ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Artigo Científico apresentado ao Programa de
Graduação em Direito do Centro Universitário
Internacional, como requisito parcial à obtenção
do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Dra. Camila Bottaro Sales Coelho

CURITIBA

2020

TERMO DE AUTORIA E RESPONSABILIDADE

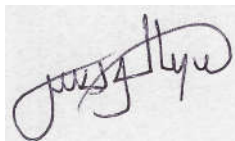
À Coordenadoria de TCC

Acadêmico: LUÍS GUSTAVO EICKHOFF

Título do trabalho: A RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS
DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Autorizo a submissão do artigo supranominado à Comissão/Banca Avaliadora, responsabilizando-me, civil e criminalmente, pela autoria e pela originalidade do trabalho apresentado.

Curitiba, 13 de julho de 2020.



Assinatura do Acadêmico: _____

A RESPONSABILIDADE CIVIL NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Luís Gustavo Eickhoff¹

RESUMO

O presente artigo busca verificar o entendimento doutrinário e jurisprudencial acerca da responsabilidade civil em casos de prejuízos advindos da (in)execução de contratos de administração de bens imóveis. O ponto principal deste estudo gira em torno do instituto da culpa concorrente e da ideia da concausalidade do evento que gerou o prejuízo, de forma a possibilitar a mitigação ou até mesmo a exclusão da responsabilidade civil objetiva, nos casos em que ela ocorre. Para tanto, serão analisados os conceitos de responsabilidade civil, contratos de administração de imóveis, contratos de mandato e o instituto da culpa concorrente. Com base nisso, serão vistos alguns julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - TJPR, para verificar-se, a nível regional, o entendimento que vem sendo adotado sobre o tema.

Palavras-Chave: Responsabilidade Civil. Contratos de Administração de Imóveis. Contratos de Mandato. Administração de Bens Imóveis. Culpa Concorrente. Concausalidade.

ABSTRACT

This article aims at verifying the doctrinal and jurisprudential understanding about civil liability when it comes to losses involving the (in)execution of property management contracts. The main topic of this article is the institute of concurrent culpability and the idea of concausality in the event the caused the loss, so that it might mitigate the objective civil liability when it occurs. Therefore, the concepts of civil liability, property management contracts, contracts of mandate and the concurrent culpability institute will be revisited. On this basis, a few cases judged by the Court of Justice of the State of Paraná – TJPR will be analyzed, as to verify the regional understanding concerning this issue.

Keywords: Civil Responsibility. Property Management Contracts. Contracts of Mandate. Property Management. Concurrent Culpability. Concausality.

Sumário: 1. Introdução; 2. Contratos Imobiliários de Administração de Bens Imóveis; 3. A Responsabilidade Civil em Contratos Imobiliários de Administração de Bens Imóveis; 3.1. Breves Considerações acerca da Responsabilidade Civil; 3.2. A Responsabilidade Contratual e a Teoria do Risco Concorrente; 4. Análise Jurisprudencial – Estudos de Caso; 5. Considerações Finais; Referências.

¹ Luís Gustavo Eickhoff é acadêmico de Direito no Centro Universitário Internacional UNINTER, atua como estagiário de graduação no Ministério Público do Estado do Paraná e como estagiário voluntário na Defensoria Pública do Estado do Paraná, ambos em Curitiba. E-mail do autor: luisctba@hotmail.com.

1. INTRODUÇÃO

Os contratos de administração de bens imóveis constituem verdadeiros contratos de mandato, nos quais os proprietários buscam a expertise de um corretor ou de uma imobiliária para administrarem seus bens imóveis. Assim, outorgam-lhes poderes para que envidem seus melhores esforços e adotem as melhores diligências possíveis, visando o cumprimento finalístico do contrato, cujo objeto pode ser a divulgação, a locação, a venda, ou ainda a mera manutenção de um ou mais imóveis.

De forma geral, os mandatários atuam livremente para a fiel consecução do objeto do contrato, observados, evidentemente, os limites de atuação contratualmente estipulados. Entretanto, há situações nas quais os mandantes participam mais ativamente, por seu próprio interesse, e há situações em que eles são procurados pelos mandatários, notadamente quando há um risco envolvido e a situação lhes é apresentada para ciência e até mesmo para tomada de decisão.

Assim, diante das inúmeras possibilidades de fixação do objeto do contrato, dos limites de atuação dos mandatários, bem como da forma de ingerência dos mandantes na execução realizada pelos mandatários, faz-se mister analisar minuciosamente a questão da responsabilização civil na ocorrência de prejuízo.

Neste sentido, o presente trabalho objetiva analisar a forma de aplicação das normas de direito consumerista e civil aos contratos de administração de bens imóveis, levando-se em conta o envolvimento das partes na realização do seu objeto. Como ponto principal, serão feitas pesquisas doutrinária e jurisprudencial sobre a teoria da culpa concorrente, tendo por base a tese de doutorado do professor Flávio Tartuce.

A hipótese que se pretende verificar é se o resultado danoso, decorrente da participação do mandante na gestão dos serviços executados pelo mandatário, deve ser suportado exclusivamente pelo mandante, por ser ele o agente causador do dano, ou solidariamente com o mandatário, aplicando-se o instituto da culpa concorrente.

Para tanto, será feita uma revisão bibliográfica do conceito de responsabilidade civil, seguido de um levantamento jurisprudencial acerca da sua imputabilidade nos contratos de administração de imóveis, para se verificar o entendimento do Tribunal de Justiça do Paraná – TJPR, utilizando-se assim, uma metodologia descritiva do tema.

2. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Os contratos imobiliários de administração de bens imóveis correspondem a uma modalidade específica de contratos, na qual o proprietário do bem imóvel elege um terceiro para realizar a sua administração, seja ele pessoa física ou jurídica.

Essa administração deve ser exercida por profissionais habilitados e devidamente inscritos nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis de cada Estado – CRECI, segundo o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis². Assim, os proprietários podem fazer a administração de seus imóveis por conta própria, ou podem recorrer aos serviços de um corretor, de uma imobiliária ou de uma administradora de imóveis, para que eles promovam a divulgação e a locação dos seus imóveis, ou apenas os administrem, mediante o pagamento de uma comissão previamente estabelecida.

Entretanto, a administração não se restringe à mera divulgação, intermediação e cobrança de aluguéis, mas contempla, via de regra e conforme consenso firmado entre as partes, o controle de despesas e receitas do imóvel, tais como: taxas de condomínio, contas de água e de luz, IPTU, seguros, vigilância, reformas, manutenção, etc.

Ademais, os serviços prestados pelas imobiliárias e administradoras de imóveis estendem-se à análise do valor de mercado do aluguel cobrado, à seleção criteriosa de candidatos a locatários e de suas garantias, à realização de vistorias do imóvel, à regularização de questões de ordem tributária e urbanística, à orientação profissional, à prestação de contas sobre as receitas e despesas, assim como, na maioria dos casos, à prestação de apoio jurídico para a elaboração de contratos, promoção de ações de cobrança, despejo e resolução de conflitos de vizinhança.

Ou seja, trata-se de um verdadeiro contrato de mandato, como previsto no artigo 653 do Código Civil Brasileiro/2002³, classificado doutrinariamente como sendo uma modalidade de contrato atípico, geralmente oneroso e bilateral – podendo ser, contudo, estabelecido de forma gratuita e de modo unilateral.

² O exercício irregular desta atividade enquadra-se no tipo penal previsto no Artigo 47 do Decreto-Lei nº 3.688/1941 (Lei de Contravenções Penais): “*Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena - prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis*”

³ Art. 653, CC/2002: “Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.”

Quanto ao mandato em si, Pontes de Miranda (1998, p. 9 e 10) aduz os seguintes apontamentos (sem grifos no original):

Mandato é contrato unilateral, ou bilateral, em que há prestação de serviços, ou de obra, e poder de representação ou outro poder.

A gratuidade não caracteriza o mandato. No § 662 do Código Civil alemão fala-se, apenas, de cuidar (ou gestionar) negócio entregue (em *tibertragenes Geschäft zu besorgen*), mas, a despeito da palavra “negócio”, ficou entendido que **pode ser objeto de mandato qualquer ato de natureza fática**, como altear muro, traçar ou debuxar plano.

Em geral, os juristas não descem a pormenores sobre os atos jurídicos para os quais pode haver mandato. Não basta dizer-se, como A. EHRENZWEIG (...), que podem ser objeto de mandato cuidar de negócio, representando o mandante, e a conclusão de negócios jurídicos e alguns atos jurídicos (...). **É preciso enunciar-se: a prática de qualquer ato para o qual seja preciso poder de representação, ou poder de obrar em nome de outrem.** Se A deu ordem para que E cortasse a grama do terreno vizinho não lhe deu poder de representação, não lhe mandou tomar posse do terreno.

De forma bastante sucinta, o autor Caio Mário da Silva Pereira ensina que *“mandato é o contrato pelo qual uma pessoa (mandatário) recebe poderes de outra (mandante) para, em seu nome, praticar atos jurídicos ou administrar interesses”* (2003, p. 397).

Fernanda Arakaki lembra ainda que, nessa modalidade de contrato, o mandatário recebe poderes de representação e passa a dispor de legitimidade para contrair obrigações em nome do mandante. Ademais, citando o professor Flávio Tartuce, no que tange à importância do instituto da representação, acrescenta que *“o mandatário age sempre em nome do mandante, havendo um negócio jurídico de representação”* (2019, p. 158).

Muito embora a definição pareça bastante simples, Caio Mário observa que não se trata de assunto pacífico na doutrina, tampouco nas legislações, fazendo-se *mister* adentrar na hermenêutica de seus fundamentos constitutivos: o instituto da representação e a natureza jurídica do instrumento de mandato (2003, p. 397).

O professor destaca que o próprio vocábulo “mandato” já ressalta da expressão “em seu nome” e que o nosso Código Civil de 2002, ao dedicar um capítulo especial à questão da representação, pôs um fim à equivocada equiparação entre representação e mandato, que é apenas uma das diversas formas de representação (2003, p. 397).

Sobre a natureza jurídica do instrumento de mandato, lembra Caio Mário que, pela definição legal (2003, p. 398):

somente negócios jurídicos (ou atos jurídicos stricto sensu), patrimoniais ou não, podem ser praticados. Não faltam, porém, escritores que, considerando o elemento histórico, pois que no Direito Romano quaisquer atos, e não somente os negócios jurídicos, se comportavam no exercício do mandato, não aceitam a restrição. Tal controvérsia, refletindo nas legislações, divide-as em dois grupos: o dos que abrangem no mandato toda espécie de atos, e o dos que reclamam a restrição para os negócios jurídicos. Pelo disposto no art. 653 do Código Civil brasileiro, que não alude a negócio jurídico, como expressamente faz o francês, nosso direito alinha-se ao lado do BGB, do Código suíço, do polonês das Obrigações, admitindo que também outros podem nele estar compreendidos, e não somente os negócios jurídicos.

Além destas primeiras considerações, os professores Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho atentam também para a distinção terminológica necessária entre os termos “mandato”, “procuração” e “representação” (2020, s.p.).

Nesse sentido, destacam que o primeiro “*é o contrato, ou seja, a causa do vínculo jurídico que une dois sujeitos e disciplina a realização de uma determinada conduta, de interesse de ambos, a saber, a prática de atos ou administração de interesses*” (2020, s.p.). Fazem ainda a observação de que não se pode confundir “mandato” com “mandado”, que consiste na formalização de uma ordem judicial.

Já a procuração “*é o documento ou título, público ou particular, por meio do qual uma pessoa estabelece quais são os poderes outorgados a outrem, para que possa praticar atos ou administrar negócios, em seu interesse*” (2020, s.p.).

Por fim, quanto à representação, que pode ser legal ou voluntária, lembram que:

É possível, nessa linha, haver mandato sem representação (pois o estabelecimento da relação contratual de mandato não outorga automaticamente os poderes de representação, sendo necessária a declaração unilateral de vontade de estabelecimento de tais poderes e, principalmente (o que é mais comum!) representação sem mandato (como, por exemplo, na representação legal de incapazes, como a tutela ou a curatela, ou, então, na representação assumida como um *munus judicial*, como no caso do inventariante ou do síndico do falência). (2020, s.p.)

O professor Flávio Tartuce evidencia ainda a importante diferenciação entre o mandato e a procuração, que é apenas um meio através do qual um negócio jurídico se instrumentaliza. Para ele, mandato é “*um negócio jurídico bilateral, que regula as relações internas entre mandante e mandatário e exige aceitação, o que não ocorre com a procuração, entendida como um ato jurídico unilateral*” (2019, p. 619).

Ainda sob o viés da hermenêutica, os professores Gagliano e Pamplona Filho diferenciam o mandato de outras espécies de contrato muito semelhantes, quais sejam, o contrato de comissão e o contrato de prestação de serviços (2020, s.p.).

o comissário, em verdade, age em seu próprio nome, sendo responsável pessoalmente pelos atos realizados em face de terceiros. Já no mandato, alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. Ou seja, no mandato, os atos são praticados pelo mandatário, não em seu próprio nome, mas, sim, em nome do mandante, nos limites do quanto pactuado, não havendo responsabilização pessoal do mandatário, se atendeu às regras estabelecidas.

Quanto aos contratos de prestação de serviço, ensinam que (2020, s.p.):

o que se contrata é, específica e unicamente, a realização de uma conduta determinada, ou seja, uma atividade do devedor. Por outro lado, no mandato, há normalmente um campo maior de liberdade de atuação do mandatário, que atua em nome do mandante, vinculando-o, enquanto, na prestação de serviço, limita-se o prestador a realizar a conduta pactuada.

Na seara das obrigações, insta observar que os mandatos implicam em obrigações tanto para o mandatário, quanto para o mandante.

Ao mandatário incumbe o fiel cumprimento do mandato, sendo obrigado a aplicar toda a diligência habitual à sua execução. Nesse sentido, Caio Mário ensina que, *“cabe ao representante seguir as instruções recebidas, simultâneas ou posteriores à outorga de poderes, sob pena de responder pelos danos que causar, salvo se aprovada a atuação pelo comitente”* (2003, p. 405).

Ademais, incumbe também ao mandatário prestar contas ao mandante. A respeito disso, o professor observa que o mandatário deve ainda *“transferir-lhe todas as vantagens provenientes do mandato, pois que foi em seu nome e para seu proveito que recebeu a outorga”* (2003, p. 406). Por fim, o professor lembra que, perante terceiros, o mandatário tem o dever de apresentar o instrumento de mandato, *“sob pena de responder pelos atos exorbitantes dos poderes recebidos”* (2003, p. 407).

Ao mandante incumbe pagar ao mandatário a remuneração ajustada. Outrossim, como bem observa o professor Caio Mário:

fornecer ao mandatário as importâncias necessárias à execução do mandato, seja por adiantamento, seja em reembolso imediatamente subsequente ao despendido, ou quando solicitado, vencendo juros a favor do mandatário, independentemente de notificação, a contar da data do desembolso. O procurador pode deixar de praticar o ato que dependa de qualquer gasto, se o mandante lhe não fornecer os meios necessários. (2003, p. 409)

Perante terceiros, o mandante deve responder *“com seu patrimônio, pelos efeitos da declaração de vontade emitida pelo representante, e cumprindo as obrigações assumidas dentro nos poderes outorgados”* (2003, p. 410). O professor salienta ainda que *“se o mandante aprovar a atuação do mandatário ‘ultra vires*

mandati', responde pelas obrigações assumidas, como se se tivessem contraído dentro daquelas forças" (2003, p. 411).

Com base no exposto acima, constata-se claramente que a natureza jurídica dos contratos de administração de bens imóveis é a de mandato. Neles o proprietário do bem imóvel figura como mandante, outorgando poderes de representação a um terceiro, o qual figura como mandatário, para que este administre seus bens imóveis, podendo, para tanto, contratar e obrar em seu nome.

Nesse estudo, o foco será voltado para os contratos de administração de bens imóveis firmados de forma bilateral e onerosa, entre proprietários e imobiliárias.

3. A RESPONSABILIDADE CIVIL EM CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

3.1 Breves Considerações acerca da Responsabilidade Civil

A responsabilidade civil aplica-se tanto no âmbito extracontratual quanto no âmbito contratual. No primeiro, ela é regulada pelo Título IX do Código Civil/2002, sendo especificamente definida no artigo 927, consistindo no dever de reparar o dano causado a outrem, devido à ocorrência de algum ato ilícito⁴.

No âmbito contratual, o Código Civil/2002 a regula pelo Título IV, estabelecendo no artigo 389 que aquele que descumprir a sua obrigação, responderá *"por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado"*.

Em ambos os casos, o alcance da responsabilização é a totalidade dos bens do devedor, consoante artigos 391 e 942 do Código Civil/2002, sendo que o direito de se exigir a reparação e o dever de realizá-la são transmitidos aos herdeiros, no caso de falecimento do credor ou do devedor, por força do artigo 943 do referido código.

Aqui cabe uma importante observação do doutor Flávio Tartuce: nem todos os bens do devedor podem ser alcançados com a responsabilização do devedor, haja

⁴ Art. 186, CC/2002 – Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187, CC/2002 – Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

vista a existência de bens impenhoráveis, previstos no Código Civil/2002, e do instituto do Bem de Família Legal, previsto na Lei nº 8.009/90 (2011, p. 55).

Carlos Roberto Gonçalves observa que essa dualidade de tratamento é criticada pelos adeptos da corrente *unitária* ou *monista*, pois consideram que, na prática, os efeitos da responsabilidade civil são os mesmos: impõem a reparação do dano. Além disso, tanto num quanto noutro, a responsabilidade civil se configura mediante a existência de três condições: dano, ato ilícito e nexo de causalidade (2011, p. 46).

A definição dada por Sérgio Cavalieri Filho demonstra perfeitamente a relação entre essas três condições: “*responsabilidade civil é um dever jurídico sucessivo que surge para recompor o dano decorrente da violação de um dever jurídico originário*” (2019, p. 14). Em outras palavras, a responsabilidade civil é uma obrigação sucessiva de uma obrigação originária (nexo de causalidade), a qual, em virtude da violação do dever jurídico originário (ato ilícito), gerou um prejuízo (dano). O dever jurídico originário aqui referenciado pode ser tanto a obrigação contratual quanto a extracontratual.

Assim, é o ato ilícito que constitui verdadeiro desfecho para o surgimento da responsabilidade civil, obrigação sucessiva tida como a “*sombra da obrigação*”, nas palavras de Karl Larenz. De fato, sem a correspondente obrigação originária, não há que se falar em responsabilidade (CAVALIERI FILHO, 2019, p. 14).

Oportuno destacar o aspecto duplo da ilicitude, como lembra o professor Cavalieri Filho (2019, p. 21):

“No seu aspecto objetivo, leva-se em conta para a configuração da ilicitude apenas a conduta ou fato em si mesmo, sua materialidade ou exterioridade, e verifica-se a desconformidade dela com a que o Direito queria. A conduta contrária à norma jurídica, só por si, merece a qualificação de ilícita ainda que não tenha origem numa vontade consciente e livre.

(...)

No seu aspecto subjetivo, a qualificação de uma conduta como ilícita implica fazer um juízo de valor a seu respeito – o que só é possível se tal conduta resultar de ato humano consciente e livre. Por esse enfoque subjetivista, a ilicitude só atinge sua plenitude quanto a conduta contrária ao valor que a norma visa atingir (...) decorre da vontade do agente; ou, em outras palavras, quando o comportamento objetivamente ilícito for também culposos.” (sem grifos no original)

Citando os ensinamentos de Orlando Gomes, o professor sintetiza que, na antijuridicidade subjetiva, o ato é imputável ao agente porque ele agiu culposamente,

mas que na antijuridicidade objetiva, a culpa do agente é irrelevante, podendo ocorrer por mero fato *stricto sensu*. Isto é, no ilícito subjetivo, faz-se um juízo de valor do agente, e no ilícito objetivo, um juízo de valor sobre o ato. Cavalieri Filho lembra ainda que alguns autores se valem da expressão *ilicitude*, quando tratam do ilícito objetivo, e da expressão *antijuridicidade*, quando tratam do ilícito subjetivo (2019, p.21).

Isto leva a considerar também o ato ilícito como sendo de duplo sentido, segundo o tipo de antijuridicidade nele presente (CAVALIERI FILHO, 2019, p.22):

“Em *sentido estrito*, o ato ilícito é o conjunto de pressupostos da responsabilidade – ou, se preferirmos, da obrigação de indenizar. (...) Na responsabilidade subjetiva, como veremos, serão necessários, além da conduta ilícita, a culpa, o dano e o nexo causal. (...). Já na responsabilidade objetiva a culpa não integra os pressupostos necessários para sua configuração.

Em *sentido amplo*, o ato ilícito indica apenas a ilicitude do ato, a conduta humana antijurídica, contrária ao Direito, sem qualquer referência ao elemento subjetivo ou psicológico.

Assim percebe-se que o Código Civil/2002 consagra ambos os sentidos do ato ilícito, revelando o seu sentido *stricto sensu* no artigo 186, cumulado com o artigo 927, e o seu sentido *lato sensu* no artigo 187, ampliando o conceito do ato ilícito de forma a abranger não a culpa, mas “os limites impostos pela boa-fé, bons costumes e o fim econômico ou social do Direito”. (CAVALIERI FILHO, 2019, p. 23).

Com relação à consideração do elemento culpa, importante a observação feita pelo professor Caio Mário em sua obra intitulada Instituições de Direito Civil – Volume III - Contratos (PEREIRA, 2003, p. 562):

Filosoficamente, a abolição total do conceito de culpa vai dar num resultado anti-social e amoral, dispensando a distinção entre o lícito e o ilícito, ou desatendendo à qualificação boa ou má da conduta, uma vez que o dever de reparar tanto corre para aquele que procede na conformidade da lei quanto para o que age ao seu arrepio (sem grifos no original).

De fato, o que este doutrinador salienta é que, como regra geral, a responsabilização deve considerar o elemento culpa na produção do evento danoso, cabendo ao legislador estabelecer em quais situações específicas ela pode vir a ser desconsiderada, conforme previsto no parágrafo único do artigo 927 do Código Civil/2002. Do contrário, corre-se o risco de suprir-se completamente a responsabilidade subjetiva, tendo como consequência a equiparação entre as condutas jurídicas e as antijurídicas (2003, p.562).

Em suma, o quadro a que se chega é que a responsabilidade civil é objetiva nos casos em que a lei assim estabelecer, tais como os previstos na Lei nº 8.078/90, conhecida como o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e subjetiva nos demais casos, em situações em que o elemento culpa deverá ser considerado para definir-se a sua imputabilidade.

3.2 A Responsabilidade Contratual e a Teoria do Risco Concorrente

Em uma análise histórica acerca da responsabilidade civil, Carlos Roberto Gonçalves ensina que ela remonta aos primórdios da humanidade, em que o elemento culpa não era considerado e vigorava a vingança privada, depois regulada na forma da Pena de Talião. Posteriormente, a vingança privada é substituída pela composição econômica, tida como forma de reintegração do dano sofrido e a critério do ofendido. Então, com o surgimento de uma autoridade soberana, essa composição econômica passa a ser obrigatória e tarifada, a exemplo do Código de Manu e da Lei das XII Tábuas, inexistindo ainda qualquer diferenciação entre pena e reparação. Somente à época do Império Romano é introduzida a divisão entre a responsabilização civil e a penal, cabendo ao Estado a indenização oriunda dos delitos públicos, e ao ofendido a oriunda dos delitos privados, dando origem às ações de indenização, existentes até hoje. Por fim, o autor salienta que *“É na Lei Aquília que se esboça, afinal, um princípio geral regulador da reparação do dano”*, a qual consiste numa *“fonte direta da moderna concepção de culpa aquiliana”* (2011, p. 25).

Em seguida, ao tratar da diferenciação entre as responsabilidades subjetivas e objetivas, o autor traça um breve apontamento sobre a evolução da responsabilidade, a qual era inicialmente objetiva, passou a ser subjetiva e, atualmente, retorna a ser tida como objetiva, considerando que *“a culpa é insuficiente para regular todos os casos de responsabilidade”* (2011, p. 45). Por fim, aduz que o Código Civil brasileiro adotou como regra geral a teoria subjetiva, ao estabelecer no artigo 186 o dolo e a culpa como fundamentos da responsabilização.

Isto posto, no tocante à responsabilidade contratual, Cavalieri Filho observa que foi o advento da Revolução Industrial que propiciou a evolução da responsabilidade contratual subjetiva em objetiva. O professor aduz que essa transmutação buscava um maior favorecimento às vítimas de acidentes de trabalho

e de transporte daquela época, uma vez que provar a culpa do empregador ou do transportador lhes era praticamente impossível (2019, p.382)⁵. Nesse sentido, os juristas franceses passaram a vislumbrar uma *obrigação de seguridade* nos contratos de trabalho, e uma *cláusula de incolumidade* nos contratos de transporte, das quais exsurge o dever de indenizar a vítima, independentemente de culpa.

De fato, tal é o entendimento adotado pelo Código Civil brasileiro, nos termos do parágrafo único de seu artigo 927:

Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Sobre o tema, o jurista Miguel Reale, citado por Gonçalves, quando da elaboração do Projeto de Lei que deu origem ao atual Código Civil brasileiro, orienta:

Responsabilidade subjetiva, ou responsabilidade objetiva? Não há que fazer essa alternativa. Na realidade, as duas formas de responsabilidade se conjugam e se dinamizam. Deve ser reconhecida, penso eu, a responsabilidade subjetiva como norma, pois o indivíduo deve ser responsabilizado, em princípio, por sua ação ou omissão, culposa ou dolosa. Mas isto não exclui que, atendendo à estrutura dos negócios, se leve em consideração a responsabilidade objetiva. Este é um ponto fundamental. (2011, p. 51)

Ao final de sua explanação, o professor Miguel Reale ressalta a importância de se considerar “*a totalidade dos fatores operantes, numa visão integral e orgânica, num balanceamento prudente de motivos e valores*” (GONÇALVES, 2011, p. 51).

Não obstante os sensatos apontamentos acima expostos, o doutor Flávio Tartuce destaca que, hodiernamente, a grande maioria das relações privadas, contratuais e extracontratuais, pode ser facilmente classificada como uma relação de consumo, cuja responsabilização é objetiva, nos termos do disposto nos artigos 12 e 14 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor – Lei nº 8.078/90 (2010, p. 74). Tal é a prevalência das relações de consumo, que o autor brinca com a sugestão de uma nova classificação taxonômica para os seres humanos: “*homo consumatoris*”.

Ademais, Tartuce observa que alguns juristas brasileiros vêm que, na verdade, a o Código Civil acabou estabelecendo a responsabilidade objetiva como sendo a regra, por trazer mais casos de responsabilidade sem culpa do que com culpa (2010, p. 77).

⁵ O autor lembra que, nessa época, houve muitos acidentes de trabalho e de transporte, devido à falta de instrução e de segurança dos operários e usuários dos meios de transporte coletivos (Maria-Fumaça).

Entretanto, o professor vislumbra na Teoria do Risco Concorrente os conceitos necessários à justa ponderação da responsabilidade objetiva, conforme os apontamentos anteriormente traçados por Miguel Reale. Assim, busca em Pontes de Miranda, Caio Mário da Silva Pereira e Karl Larenz a ideia de concausalidade, a preocupação com a causalidade múltipla (2010, p. 197).

Nesse sentido, Tartuce cita o ensinamento de um professor clássico da Universidade de Berlim, o Dr. Hedemann:

Se das provas conclui-se que toda a culpa recai de forma isolada sobre o demandado, somente ele será condenado a indenizar. Por outra via, se o total culpado só foi o demandante, não há que se falar em reparação civil por parte do demandado. Por fim, se ambos forem os culpados do dano, a indenização deve ser fixada de acordo com essa coparticipação na causação do dano, compensando-se as culpas. (2010, p. 198).

No Direito comparado, traz as seguintes observações:

a Itália já trabalha com a concausalidade há muito tempo; os juristas franceses já se debruçaram sobre a *causalidade complexa*, o que levou Louis Josserand a discorrer acerca da *divisão obrigatória da responsabilidade* em casos de culpa concorrente para a produção do dano; na Espanha, fala-se da *fragmentação da obrigação* havendo concorrência de imputações; o código português preconiza as concausas ao tratar do grau de culpa de cada envolvido, tanto em regra quando na ação de regresso – além de atenuar a responsabilidade do ofensor, em razão da culpa do ofendido (TARTUCE, 2010, p. 199).

Citando Caitlin Sampaio, o professor infere que a concausa constitui “*uma condição que concorre para a produção do dano junto com a conduta inicialmente imputada, modificando o curso normal do processo causal iniciado*” (2010, p. 201).

Sobre o tema, o Código Civil brasileiro dispõe o seguinte:

Art. 945 – Se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa em confronto com a do autor do dano.

Além disso, o próprio Código de Proteção e Defesa do Consumidor alude à concausalidade, ao mencionar não apenas a solidariedade entre os autores da ofensa, prevista em seu artigo 7º, mas também ao estabelecer a culpa exclusiva da vítima como excludente de responsabilidade, nos termos dos artigos 12, §3º e 14, §3º. Logo, sintetiza Tartuce, se a culpa exclusiva afasta a responsabilidade, a culpa concorrente deve atenuá-la (2010, p. 208).

Por fim, o autor salienta que “*o principal fundamento da Teoria do Risco Concorrente (...) é a equidade, que, na visão aristotélica, significa a busca da justiça do caso concreto*” (2010, p. 233).

4. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL – ESTUDOS DE CASO

A seguir serão analisadas algumas decisões do TJPR, nas quais se pode perceber a incidência da responsabilidade objetiva à mandatária (imobiliária ou administradora de imóveis) em certos casos, e o afastamento de sua responsabilização em outros (sem grifos nos originais):

Caso 1: CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS. AUTORA PROPRIETÁRIA QUE ENTREGA IMÓVEL À ADMINISTRADORA SEM CLÁUSULA DE GARANTIA DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS. CONTRATAÇÃO DE SEGURO FIANÇA COM EMPRESA SEGURADORA. ALUGUEIS NÃO PAGOS PELO LOCATÁRIO. **Ação de cobrança voltada contra administradora e seguradora pretendendo responsabilizar ambas solidariamente.** Sentença que condenou apenas a seguradora, afastando a responsabilidade da administradora, pela inexistência de cláusula de garantia bem como inexistência de qualquer culpa extracontratual. Honorários bem fixados. Sentença mantida. Apelação improvida. (TAPR - Primeira C.Cível (extinto TA) - AC-195913-1 Curitiba - Rel.: Des. Marcos de Luca Fanchin - Unânime - J. 13.04.2004).

Neste caso, a parte autora visava atribuir a solidariedade na responsabilização da imobiliária e da seguradora pela inadimplência do locatário. Como visto, salienta-se que, no contrato de mandato, o mandante outorga poderes para que outro aja em seu nome, podendo contratar e obrar em seu nome. Assim, a contratação de seguro-fiança pelo locatário e assinado pela imobiliária não foge à competência. Entretanto, o contrato de seguro-fiança é um contrato acessório ao contrato de locação e em nada interfere no contrato de mandato entre a imobiliária e a proprietária do imóvel locado. Ademais, como se pode inferir da ementa, o contrato de administração de imóveis firmado entre a proprietária e a imobiliária, administradora dos alugueis, não possuía nenhuma cláusula de garantia de pagamento em caso de inadimplência do locatário. Portanto, acertada a decisão do tribunal, que afastou a responsabilidade da imobiliária.

Caso 2: RECURSO INOMINADO. REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS C/C LUCROS CESSANTES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO RECURSAL DA PARTE AUTORA. **ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DA IMOBILIÁRIA EM VIRTUDE DO NÃO CUMPRIMENTO CONTRATUAL, POR NÃO TER TOMADAS AS DEVIDAS DILIGÊNCIAS, AGINDO COM NEGLIGÊNCIA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS CONTRATADOS.** TESES REJEITADAS. (...) **Imposição de responsabilidade à recorrida unicamente na hipótese de dolo ou culpa.** Não comprovação. (...) Requisitos não comprovados nos autos. **Inexistência de responsabilidade da administradora.** (...) Sentença mantida pelos próprios e jurídicos fundamentos. Aplicabilidade do art. 46 da Lei nº 9.099/95. Recurso conhecido e desprovido. (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0010316-52.2015.8.16.0058 - Campo Mourão - Rel.: Juiz Leo Henrique Furtado Araújo - J. 25.04.2017).

Este caso traz a caracterização da responsabilidade subjetiva da imobiliária. É evidente que o inadimplemento por parte do locatário não gera, por si só, presunção de culpa ou dolo da imobiliária, a qual não se constituiu garantidora do cumprimento da obrigação do locatário. Quanto às diligências por ela adotadas, vislumbra-se que ela agiu dentro das suas possibilidades, sendo inexistente, portanto, sua responsabilização.

Caso 3: DIREITO CIVIL - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS - **PACTO SOB ÉGIDE DO CÓDIGO CONSUMEIRISTA - DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA CULPA - RESPONSABILIDADE OBJETIVA - DANO COMPROVADO - COMPROVAÇÃO PARCIAL DAS DESPESAS SUPORTADAS PELA PROPRIETÁRIA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** 1. Caracteriza relação de consumo a intermediação feita pela imobiliária entre o proprietário do imóvel por ela administrado e o pretendo inquilino. 2. Na forma do art. 14, do CDC, **o fornecedor responde por eventuais prejuízos causados pela inadequação do serviço, independentemente da existência de culpa.** (TJPR - 12ª C. Cível - AC - 654793-3 - Curitiba - Rel.: Desembargador José Cichocki Neto - Unânime - J. 15.12.2010).

Em decisão diametralmente oposta à anterior, aqui se tem a responsabilização objetiva da imobiliária enquanto prestadora de serviço, sob a ótica do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. A responsabilização decorre da negligência e imperícia da imobiliária, a qual celebrou o contrato de locação do imóvel com locatário e fiador inaptos para arcarem com os custos da locação. Assim, além de indenizar os aluguéis não recebidos, a imobiliária foi condenada a pagar os reparos e débitos de água e luz decorrentes da locação, além das custas e honorários advocatícios.

Caso 4: DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. LOCAÇÃO. **INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS.** VALOR CORRESPONDENTE AO ALUGUÉIS NÃO PAGOS. SUBROGAÇÃO. (...) **A inércia da imobiliária ante a inadimplência do locatário caracteriza negligência, tendo em vista que o locador confia em que a administradora bem o represente, garantindo-lhe a renda, sendo cabível, portanto, a sua responsabilização por perdas e danos.** (...) Causa dano moral a má gestão de Contrato de Administração de Imóvel, que permite que o locatário permaneça por aproximadamente dezesseis meses no bem sem pagar o aluguel, frustrando a proprietária, que mesmo tendo contratado os serviços de administração se vê desamparada na solução do problema. 4) Apelo da autora a que se dá provimento, negando-se provimento ao apelo da ré. (TJPR - 10ª C. Cível - AC - 289885-7 - Curitiba - Rel.: Des. Leonel Cunha - Unânime - J. 19.10.2006).

No caso em questão, a negligência da imobiliária na cobrança dos aluguéis não adimplidos pelo locatário ensejou sua responsabilização por perdas e danos. De fato, ao ser contratada, a imobiliária estava autorizada não apenas a celebrar o contrato de locação e a cobrar os aluguéis, mas também a *“ajuizar a ação de despejo do inquilino inadimplente por mais de dois meses”*. Porém, ela se manteve inerte e o locatário permaneceu por 16 meses no imóvel, sem pagar aluguel, taxas de condomínio e de IPTU durante todo esse tempo. Desta forma, além da condenação por perdas e danos materiais, houve ainda a condenação da imobiliária ao pagamento de indenização por danos morais, pois a proprietária estava desempregada e teve que pedir auxílio financeiro a seus genitores para honrar com seus compromissos.

Caso 5: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. DEFEITO DE REPRESENTAÇÃO EM RELAÇÃO A UM DOS APELANTES. (...) **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. INCIDÊNCIA DAS REGRAS DO CDC.** PRECEDENTE DO STJ. IMOBILIÁRIA QUE, DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, OMITE-SE NA COMUNICAÇÃO DO FATO À LOCADORA E TAMPOUCO ADOTA AS PROVIDÊNCIAS CABÍVEIS CONTRA OS LOCATÁRIOS. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO CONFIGURADO. **RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA PELA QUITAÇÃO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS RECONHECIDA.** DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. (...) SENTENÇA REFORMADA, NESTA PARTE. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 11ª C. Cível - 0014148-65.2015.8.16.0035 - Curitiba - Rel.: Desembargador Mario Nini Azzolini - J. 06.06.2019).

No presente caso, a inércia da imobiliária ante o inadimplemento dos locatários configurou sua negligência, sendo então condenada a responder subsidiariamente pela reparação dos danos materiais suportados pela proprietária (alugueis, taxas de condomínio e de IPTU). Porém, não houve a condenação em indenização por danos morais, sob o fundamento de que, citando Sérgio Cavaliere Filho, *“não basta, para configurá-lo, qualquer contrariedade, aborrecimento ou dissabor da vida cotidiana”*.

Caso 6: RECURSO INOMINADO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. COMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORA. DESCASO COM O CONSUMIDOR. **FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. ARTIGO 14 DO CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA.** DANO MATERIAL COMPROVADO. VALOR DO DANO MORAL ADEQUADO AO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. Recurso conhecido e desprovido. Resolve esta 1ª Turma Recursal, por unanimidade de votos, conhecer do recurso e, no mérito, negar-lhe provimento, nos exatos termos do voto. (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0037044-54.2012.8.16.0182 - Curitiba - Rel.: Juíza Eveline Zanoni de Andrade - J. 02.03.2015).

Este último caso trata de um locatário que busca a responsabilização da imobiliária por falha na prestação de um serviço de manutenção do imóvel (conserto da calha do prédio), aduzindo que ela, como mandatária do proprietário, tinha poderes para gerir e administrar o imóvel e o dever de “*proceder os consertos e reparos necessários à sua conservação*”. Assim, diante da falha no conserto, ela deve responder pelos danos ocorridos pelas infiltrações e alagamento. A alegação de ilegitimidade passiva da imobiliária foi rejeitada, sendo então responsabilizada de forma objetiva, com fundamento no artigo 14 do código consumerista.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo se propôs a verificar o entendimento que vem sendo adotado pelo TJPR, referente à responsabilização civil nos casos de prejuízo em contratos imobiliários de administração de bens imóveis.

Com relação a esses contratos, foi visto que se tratam de contratos de mandato, onde a mandatária age em nome do mandante, com poderes de representação, envidando seus melhores esforços para a fiel consecução do contrato. Como visto, nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, “*cabe ao representante seguir as instruções recebidas, simultâneas ou posteriores à outorga de poderes, sob pena de responder pelos danos que causar, salvo se aprovada a atuação pelo comitente*” (2003, p. 405).

Nesse sentido, o mandatário deve não apenas observar os limites de sua atuação, tal qual estipulados contratualmente, mas também manter uma comunicação direta com o mandante após a outorga de poderes, principalmente quando a tomada de decisão implicar em algum risco. Nesses casos, a situação é levada a conhecimento do mandante, ou isso é requisitado por ele, para que ele determine a ação a ser seguida.

Em função disso, questionou-se se, nesses casos de ingerência do mandante, a responsabilidade civil da mandatária deve ser realmente sempre objetiva, nos termos do CDC - Lei nº 8.078/90, ou se ela pode ser considerada subjetiva. Para tanto foi necessário verificar-se a aplicabilidade do instituto da culpa concorrente do mandante nos contratos de administração de bens imóveis, de forma a eximir ou, pelo menos, mitigar a responsabilidade civil da mandatária.

Na seara consumerista, vimos que a responsabilidade objetiva afasta o instituto da culpa concorrente. Porém, a doutrina alerta para a supressão da responsabilidade subjetiva em detrimento da boa-fé, dos bons costumes e do próprio fim econômico-social do Direito, haja vista a prevalência das relações de consumo na sociedade atual.

Nesse diapasão, ao estudar a obra do professor Flávio Tartuce acerca da teoria do risco concorrente, percebe-se que mesmo o CDC alude à concausalidade, como possibilidade de atenuação e até mesmo de exclusão da responsabilidade civil.

Assim, foi necessário proceder-se uma análise de diversos julgados do TJPR, para concluir-se, finalmente, que a responsabilização civil nos contratos de administração de bens imóveis faz jus a um famoso jargão jurídico: depende. Ou seja, há que se analisar caso a caso, verificando-se os limites de atuação da mandatária, conforme estabelecidos no objeto do contrato firmado entre as partes, bem como a conduta de quem deu origem ao evento danoso.

REFERÊNCIAS

ARAKAKI, Fernanda Franklin Seixas, et al. **Direito civil IV: contratos em espécie [recurso eletrônico]**. Porto Alegre: SAGAH, 2019. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788533500273/cfi/0!4/2@100:0.00>>. Acessado em: 08/05/2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações contratuais e extracontratuais**. São Paulo: Saraiva, 2003.

FILHO, Sérgio Cavalieri. **Programa de responsabilidade civil**. 13ª Ed., revisada e atualizada. São Paulo: Atlas, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil, volume 4: contratos, tomo 1: teoria geral**. 5ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

_____. **Mandato, Procuração e Representação no Novo Código Civil Brasileiro**. Disponível em: <http://www.editoralex.com.br/doutrina_23521941_MANDATO_PROCURACAO_E_REPRESENTACAO_NO_NOVO_CODIGO_CIVIL_BRASILEIRO.aspx>. Acessado em: 01/03/2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 4: Responsabilidade civil**. 6ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

KULESZA, Gustavo Santos. **Princípio da mitigação de danos: evolução no direito contratual**. Curitiba: Juruá, 2015. Disponível em: <<https://www.jurua.com.br/bv/conteudo.asp?id=24169&pag=2>>. Acessado em 10/05/2020.

MIRANDA, Pontes de; CAVALCANTI, Francisco. **Tratado de direito privado, tomo XXIII**. Rio de Janeiro: Editora Borsoi, 1998.

_____. **Tratado de direito privado, tomo XLIII**. Rio de Janeiro: Editora Borsoi, 1998.

NETTO, Felipe Braga. **Manual de direito do consumidor - à luz da jurisprudência do STJ (2019)**. 14ª Ed., revista, ampliada e atualizada. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil, volume III: contratos**. 11ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003.

PERES, Tatiana Bonatti. **Temas de direito imobiliário e responsabilidade civil**. 3ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2018.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Curso de direito civil, volume 3: responsabilidade civil**. 3ª Ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

SANTIAGO, Mariana Ribeiro. **Vício de consentimento: o estado de perigo nos contratos**. Curitiba: Juruá, 2012. Disponível em: <<https://www.jurua.com.br/bv/conteudo.asp?id=22697&pag=2>>. Acessado em 27/09/2019.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 2ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2019.

TARTUCE SILVA, Flávio Murilo. **Direito civil, volume 2: Direito das obrigações e responsabilidade civil**. 14ª Ed. Revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Forense, 2019.

_____. **Direito civil, volume 3: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 14ª Ed. Revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Forense, 2019.

_____. **Responsabilidade civil objetiva e risco – a teoria do risco concorrente**. São Paulo: Editora Método, 2011.

_____. **Manual de responsabilidade civil.** 1ª Ed. São Paulo: Editora Método, 2018.

_____. **Teoria do risco concorrente na responsabilidade objetiva.** Tese de doutorado. São Paulo: USP, 2010.

TEPEDINO, Gustavo; PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade civil.** 12ª Ed., revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos.** São Paulo: Atlas, 2014.