



COMARCA DE PORTO ALEGRE - 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
Rua Márcio Veras Vidor (antiga Rua Celeste Gobato), 10

---

Nº de Ordem: 0693 - 2008  
Processo nº: 001/1.07.0221573-6  
Natureza: Ordinária - Outros  
Autor: CARLOS ALBERTO SCHMITT DE AZEVEDO  
Réu: FLAVIO KOCH  
Juiz Prolator: Mauro Caum Gonçalves  
Data: 16/12/2008

---

1.0) RELATÓRIO:

CARLOS ALBERTO SCHMITT DE AZEVEDO, qualificado na inicial, moveu a presente Ação Ordinária em face de FLAVIO KOCH, igualmente qualificado, alegando que é presidente do Sindicato de Corretores de Imóveis do RGS; presidente da Federação Nacional de Corretores de Imóveis; vice-presidente da Confederação Nacional de Profissionais Liberais; que tem assento na União Mundial das Profissões Liberais, com sede em Paris, França; e que já foi presidente do SINDIMÓVEIS/RS, por três gestões. Referiu que tais cargos foram conquistados no decorrer de 30 anos de profissão, em razão de sua seriedade, honestidade e profissionalismo pautado por rigidez moral e bom trato na coisa pública. Alegou, ainda, que estaria tramitando um processo administrativo contra si, onde se discutiria a validade do processo e a prescrição do ato reputado como ilegal (sendo que haveria, inclusive, uma liminar, em processo judicial, que lhe seria favorável, para determinar a suspensão daquele feito administrativo). A par disso, aduziu que o requerido estaria lhe perseguindo e constrangendo indevidamente, atingindo sua imagem e sua moral, em razão de, ao conceder entrevista à *Revista Voto*, alegar que o processo, em que figurava (o autor) como denunciado, teria desaparecido, sendo necessária reconstituição de autos, que



teria ocasionado demora, no sentido de se esperar *o término do mandato da diretoria anterior para que o processo fosse julgado* – olvidando-se de referir que o próprio demandado integrava aquela diretoria anterior. Além disso, no decorrer daquela entrevista, o requerido teria, em mais uma oportunidade, citado como exemplo o processo administrativo movido contra o autor, para alegar que *tomou dinheiro de um cliente*, e, mais adiante, em sua conclusão, que *acabou a picaretagem*. Concluiu, assim, que foi chamado de *m, picareta* pelo réu, sem que este respeitasse o fato de inexistir decisão transitada em julgado no feito administrativo. Sustentou que o demandado não poderia ter usado o seu exemplo para algum ato que a atual diretoria do CRECI/RS venha a praticar. Argumentou que a revista é direcionada ao público profissional em que atua, em meio ao qual possui muitas relações, e que o fato o expôs a constrangimento e abalo moral. Requereu, com a procedência da ação, (1) a condenação do demandado à obrigação de reparar os danos morais causados, arbitrando-se uma indenização pelo juízo; e (2) a condenação do demandado à obrigação de fazer uma retratação pública, com pedido de desculpas, naquela revista onde foi publicada a entrevista. Instruiu a inicial com os documentos de fls. 17/28.

Pessoalmente citado (fl. 31, verso), o demandado tempestivamente contestou (fls. 23/47), suscitando as preliminares de incompetência da Justiça Estadual para conhecer da matéria; de inépcia da petição inicial, ao argumento de que o pedido do autor é genérico, e que deveria haver especificação quanto a pretensão indenizatória; e de litispendência, ao argumento de que o autor propôs ação indenizatória, pela mesma causa de pedir, também em face do CRECI/RS, que tramita na Justiça Federal. No mérito, negou que sua conduta teria maculado a honra ou a personalidade do autor, referindo que agiu na qualidade de presidente do CRECI/RS, respeitada a



proporcionalidade e a razoabilidade, sem ter dolo de vilipendiar o autor. Argumentou que o fato de o autor ser pessoa pública, como ele próprio se qualificaria, o sujeitaria às críticas e à a divulgação de fatos de sua vida privada. Aduziu que o CRECI julgou regularmente o processo administrativo movido contra o autor, em razão do qual, aliás, teria sido cancelado o seu registro profissional; que o fato por ele narrado na reportagem já teria sido objeto de divulgação no Jornal do Comércio, na edição de 16/02/2007, com o título de *Tolerância Zero*; que, na reportagem, teria feito expressa ressalva no sentido de que da decisão do processo administrativo ainda cabia recurso; que o fato de o processo administrativo ter desaparecido é verdadeiro, tanto que não fora negado pelo autor; e que a revista que publicou o artigo teria oferecido ao autor o direito de resposta, sendo que não teria sido de sua vontade exercitá-lo. Concluiu, em sua tese, que o ocorrido não teria ocasionado surpresa, estarecimento ou qualquer espécie de constrangimento. Requereu, assim, a improcedência da ação. Instruiu a peça contestacional com os documentos de fls. 48/84.

Houve réplica (fls. 86/93).

Pelo juízo foi reconhecida a conexão desta com a ação que tramita junto à Justiça Federal, motivo pelo qual se declinou da competência (fl. 98). Em face desta decisão, o autor opôs recurso de agravo, por instrumento, sendo proferida decisão colegiada no sentido de afastar a conexão, mantendo-se o feito sob a competência do Juízo Estadual (fls. 120/125).

Em despacho saneador (fl. 126), foram afastadas as preliminares de inépcia da prefacial, declarando-se o encerramento da instrução. Em face desta decisão, as partes agravaram retidamente. Pelo juízo de primeiro grau foi mantida a decisão recorrida, por seus fundamentos (fl. 159).

Os autos vieram conclusos para sentença.



Foi o relatório.

Passo a fundamentar a decisão.

## 2.0) FUNDAMENTAÇÃO:

São fatos alegados pelo próprio autor e admitidos pelo demandado, sendo, pois, questão incontroversa, os de que o autor foi presidente do CRCI/RS, bem como de que houve tramitação, contra si, de processo administrativo. Também é fato admitido pelo demandado a veiculação de entrevista sua, onde se mencionou a tramitação daquele feito administrativo contra o autor.

Estas questões, na esteira do art. 334, II, do CPC, não dependem de prova, e devem, segundo o inciso IV, ser tidas por presumidamente verdadeiras.

O objeto da controvérsia reside, pontualmente, na existência, ou inexistência, de indevida repercussão danosa à honra do autor, como consequência própria da veiculação da reportagem, bem como a possibilidade de vir a responder o requerido.

O conteúdo da reportagem, por ser reduzido (e porque é importante para o julgamento da lide) faço citar integralmente (vide fl. 27 dos autos):

### NOVO PRESIDENTE DO CRECI

avisa: acabou a picaretagem:

A péssima imagem que a população faz dos corretores de imóveis – no nível de rejeição dos políticos – apenas se agravou na desesperada tentativa da dinastia que dominou por 36 anos o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul, CRECI 3ª Região, de impedir a posse da chapa de oposição eleita em 12 de maio do ano



passado. Com sete meses de atraso, resultado de cinco liminares e quatro agravos na Justiça Federal, e até suspeição contra o Tribunal Regional Eleitoral para anular a eleição, o novo presidente do CRECI, Flávio Koch, perito avaliador, 68 anos, tomou posse, finalmente, advertindo: “acabou a picaretagem”.

Sobre a pequena mesa, único móvel do despojado gabinete da presidência na sede do CRECI, no antigo Edifício Missões, na Avenida Borges de Medeiros, na Capital, repousava, no início de março, um documento da assessoria jurídica apontando o número impressionante de 10.797 processos que deveriam estar em tramitação, mas que se encontram, na maioria, parados. Só em relação à fiscalização de denúncias contra o mau exercício profissional são mais de 3,5 mil processos, para o total de 33 mil corretores gaúchos credenciados.

Essas reclamações dos consumidores prejudicados no sonho de adquirir a casa própria ou na escolha de imóveis como investimento de poupança é que geram para a classe dos corretores a imagem de picaretagem, numa atividade que existe justamente para orientar, facilitar e evitar prejuízos ao comprador de imóvel. O novo presidente disse que o foco da sua administração é atacar as irregularidades e resgatar a imagem do corretor.

A grande maioria dos corretores trabalha pelo cliente, com grande honestidade. Em mais de 40 anos de profissão, nunca tive nenhum problema, assim como muitos de meus colegas. Para proteger o cliente e o bom corretor, o CRECI, como órgão fiscalizador e credenciador, tem que atuar para garantir a correção e a transparência dos profissionais. Isso é o que pode recuperar a credibilidade da classe, não as notícias de que os corretores estão vendendo áreas em locais sem permissão, passando a idéia de que todos são picaretas.

Mais do que os problemas no orçamento superior a R\$ 5 milhões, Flávio Koch fez questão de iniciar sua gestão enfrentando a questão



ética, para que repercutisse em toda a categoria dos corretores o exemplo de que os tempos mudaram. O marco histórico aconteceu na primeira reunião plenária do novo Conselho, dia 9 de fevereiro. Por 20 votos contra uma abstenção, foi cassado o registro profissional de Carlos Alberto Schimidt de Azevedo, nada menos do que o presidente do Sindicato de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul.

**Não houve um voto que se opusesse à decisão depois de um longo e tumultuado processo administrativo.** Os autos do processo chegaram a desaparecer quando estavam em posse do presidente anterior, Edmundo Xavier. Foi preciso reconstituir totalmente a documentação e esperar pelo fim do mandato da diretoria, que tinha em Carlos Alberto um importante articulador político. **Na primeira oportunidade, o caso foi a julgamento.**

- Foi cumprido todo o processo legal, e da suspensão do registro ainda cabe recurso ao Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, em Brasília. Este corretor tinha três processos administrativos aqui. Tomou dinheiro de um cliente, o negócio não se concretizou e ele não devolveu. Na Justiça Comum, ele já sofreu condenação. **Além de presidir o Sindimóveis, ele era nosso conselheiro federal.** Se o líder que representa a categoria tem este tipo de comportamento, onde vamos parar? Tínhamos que enfrentar este caso. **Por isso, posso afirmar que acabou a picaretagem. Estamos fazendo convênios com a área de segurança e vamos atuar para tirar de circulação a picaretagem. Seja de quem for – afirmou Flávio Koch.**

Até o final de 2008, o novo CRECI espera colher resultados positivos da fiscalização e da série de ações para promover a transparência da atividade dos corretores. Serão abertos canais para o CRECI interagir com o público, com um portal de internet no qual os clientes podem



buscar orientação e apresentar denúncias sobre suas dificuldades nos negócios, o que já pode ser feito pelo telefone Disque Denúncia 08006001588.

OS GRIFOS SÃO MEUS - fiz questão de grifar os trechos da entrevista que se mostram relevantes e pertinentes ao deslinde da controvérsia.

Como se pode evidenciar daquele texto, bem como da titulação que lhe foi dada, o demandado abertamente criticou o fato de que, nas gestões anteriores do Conselho de Classe, muitos processos administrativos movidos contra corretores (profissionais daquela categoria em discussão) tiveram seu curso paralisado, o que, no seu entender, denegria a imagem dos profissionais honestos, conferindo má-fama à toda a categoria, conforme o dito popular: picaretagem.

E é importante referir que o demandado foi genérico ao sugerir o termo picaretagem, não fazendo nenhuma referência específica ao autor; e que, ademais, não o foi sem causa: popularmente há um não sadio hábito de se nominar os profissionais de corretagem como picaretas (fato público, e que, pois, não depende de prova – vide art. 334, I, do CPC), por ser corriqueira a ocorrência de fraudes à lei e ao contrato de corretagem.

Não seria por tal razão, de se referir à picaretagem, que se poderia indenizar o autor por algum dano moral, eis que incorrente.

Acerca da referencia expressa ao nome do autor naquela reportagem, é de registrar que o requerido foi objetivo em fazer a conexão como modo de demonstrar que os processos administrativos tiveram seu curso retomado, referindo como exemplo o julgamento do processo administrativo



movido contra o autor, tendo havido decisão que determinou a cassação do registro profissional desse. Há expressa referência, no texto, de que, em face daquela decisão, ainda seria possível oposição de recurso ao Conselho Federal da Classe Profissional.

Tais fatos, como admite o próprio autor, efetivamente ocorreram, o que demonstra que a notícia não foi tendenciosa, mas verdadeira. E não há relato, nem de parte do autor, de que o processo administrativo corresse sob segredo de justiça.

Lembre-se: veicular um fato público (como foi o aqui ventilado), sem distorcê-lo, não constitui nenhuma espécie de ato ilícito, mas exercício regular de direito.

A circunstância de ser o autor uma figura pública, por exercer e já ter exercido vários cargos públicos, não o isenta de ser objeto de notícias, mas, ao revés, o expõe a isso regularmente.

E foi, objetivamente, o que ocorreu no caso dos autos.

Os comentários tecidos pelo demandado não foram tendenciosos, e não retrataram senão fatos públicos na medida da verdade, atendendo-se aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Nenhum dano indenizável decorre daquela publicação. E nem se fale em algum direito de retratação!

A demanda, na medida como posta, visa ao locupletamento indevido, o que não pode ser tolerado.

O feito improcede.

3.0) DISPOSITIVO:

**ISSO POSTO, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos**



formulados por CARLOS ALBERTO SCHMITT DE AZEVEDO, nos autos da Ação Ordinária movida em face de FLAVIO KOCH, condenando o autor ao pagamento das custas processuais, bem como dos honorários advocatícios devidos ao patrono do autor, fixados estes em R\$ 4.500,00, conforme regra do art. 20, § 4º, do CPC.

Publique-se.

Registre-se.

Intime-se.

Porto Alegre, 16 de dezembro de 2008.

MAURO CAUM GONÇALVES

Juiz de Direito - 3ª Vara Cível/1º Juizado - Foro Central.