

IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DA PARTE AUTORA OU, SUBSIDIARIAMENTE, A EXCLUSÃO/DIMIUIÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO PELOS DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES, BEM COMO A MUDANÇA DO TERMO FINAL DA MORA. SENTENÇA QUE MERECE PARCIAL REFORMA.1) Rejeição da preliminar. Legitimidade passiva da 2ª e 3ª rés caracterizada, vez que integraram a cadeia de consumo, participando diretamente na venda, construção e incorporação do empreendimento.2) Atraso na entrega da unidade imobiliária. No caso concreto, as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, tendo como objeto o apartamento 203, do edifício bloco 02, do empreendimento denominado "Condomínio Quinta do Bosque", no qual consta que a data prevista para a entrega da unidade seria o dia 30/05/2011, prevendo, ainda, um prazo de tolerância de 180 dias, o que transfere o prazo final para 30/11/2011. Contudo o imóvel só foi entregue em 31 de julho de 2013. 2.1) O atraso na entrega do imóvel é incontroverso, restando controversa, todavia, a duração do atraso.3) Cláusula de tolerância - Termo inicial da mora. Com efeito, é válida a cláusula que prevê a tolerância de 180 dias do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o enunciado nº 01, do Aviso Conjunto nº 16, de 01/10/2015, deste Egrégio Tribunal de Justiça. In casu, a sentença reconheceu o referido prazo de tolerância, logo, nada a alterar quanto o prazo inicial da mora.4) Termo final da mora. Infere-se dos autos que o habite-se foi concedido em 03/07/2012, tendo os autores celebrado o contrato de financiamento junto à instituição financeira em 22/05/2013. Destarte, há que considerar o termo final da mora da parte Ré a data da concessão do habite-se, data em que o imóvel passou a ter condições de habitabilidade. Reforma da sentença nesse particular.5) Dos lucros cessantes. De acordo com a nova orientação do e. Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, os lucros cessantes são devidos, por haver presunção de prejuízo do promitente-comprador. INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDENCIA Nº 0456973-19.2011.8.19.0001. Entretanto, a fixação do valor da indenização por perdas e danos, deve ser apurada em liquidação de sentença, sendo descabida a fixação em percentual sobre o valor atualizado do imóvel. 5.1) Valor arbitrado em sentença que deve ser reformado para se determinar que o mesmo seja apurado em liquidação de sentença, com base no valor de mercado do aluguel do imóvel. 5.2) Reparo da sentença que se impõe.6) Taxa condominial. No caso concreto, a taxa condominial é devida pelos autores a partir da data da concessão do habite-se, por força de previsão contratual expressa (cláusula 7.3.1). 7) Dos danos morais. O e. Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacificado no sentido de que o simples atraso na entrega de unidade imobiliária, por si só, não gera dano moral, devendo haver, para tanto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade do promitente comprador. 7.1) No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados aos Autores, em razão da mora da construtora, ultrapassam os limites do mero aborrecimento, eis que o prazo de aproximadamente 17 meses de mora da empresa Ré, a toda evidencia, é capaz de gerar angústias, apreensões e incertezas desnecessárias na esfera subjetiva da personalidade do adquirente. 7.2) Verba compensatória arbitrada (R\$ 10.000,00, para cada autor), que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Incidência do verbete nº 343, da súmula da jurisprudência deste e. Tribunal de Justiça.8) RECURSO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, mantendo-se os honorários advocatícios sucumbenciais. Conclusões: Retornando de vista, votou o Des. Sergio Seabra Varella acompanhando a Relatora e o Des. Luiz Fernando Pinto acompanhando a divergência. Ficando assim o julgamento: Por maioria, deu-se parcial provimento do recurso, nos termos do voto do Des. Werson Rego. Vencido os Des. Cintia Santarem e Des. Sergio Seabra Varella que davam provimento em menor parte. Lavrará acórdão o Des. Werson Rego e o Voto Vencido a Des. Cintia Santarem. Preferência nº 04 - Presente pelo Apelante a Drª Luciana Fortes Farah, OAB/RJ 112753.

**179. AGRAVO DE INSTRUMENTO - CÍVEL 0072498-02.2017.8.19.0000** Assunto: Alienação Fiduciária / Espécies de Contratos / Obrigações / DIREITO CIVIL Origem: BELFORD ROXO 3 VARA CIVEL Ação: 0016430-08.2017.8.19.0008 Protocolo: 3204/2017.00707895 - AGTE: MARCELO PENNA DA SILVA ADVOGADO: JOÃO VITOR DE ALBUQUERQUE LIMA OAB/RJ-150528 ADVOGADO: ANDRÉ ALVES PARRO OAB/RJ-149494 AGDO: BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S/A ADVOGADO: MARCIO PEREZ DE REZENDE OAB/RJ-183106 **Relator: DES. LUIZ FERNANDO PINTO** Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO ATACADA QUE DEFERIU LIMINAR DE BUSCA E APREENSÃO DE VEÍCULO ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À CONTA DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO SUBSTANCIAL ADIMPLENTO. SUA MANUTENÇÃO. ENTENDIMENTO DESTA EG. CORTE E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO DE QUE APENAS A QUITAÇÃO TOTAL DO DÉBITO AFASTA A MORA E IMPEDE A PERDA DA POSSE. INSTITUTO QUE, ADEMAIS, VISA A PRESERVAR A RELAÇÃO CONTRATUAL E NÃO A IMPEDIR A LEGÍTIMA COBRANÇA DE DÍVIDA. NO CASO DOS AUTOS, A RETOMADA DO BEM NÃO DÁ FIM AO CONTRATO, APENAS CONSUBSTANCIA MODO MAIS RÁPIDO DE COBRANÇA. PRECEDENTE ESPECÍFICO RECENTE DA CORTE SUPERIOR. NOTIFICAÇÃO BEM DEMONSTRADA. MANUTENÇÃO DO DECISUM. 1. "Segundo a teoria do adimplemento substancial, que atualmente tem sua aplicação admitida doutrinária e jurisprudencialmente, não se deve acolher a pretensão do credor de extinguir o negócio em razão de inadimplemento que se refira a parcela de menos importância do conjunto de obrigações assumidas e já adimplidas pelo devedor. A aplicação do referido instituto, porém, não tem o condão de fazer desaparecer a dívida não paga, pelo que permanece possibilitado o credor fiduciário de perseguir seu crédito remanescente (ainda que considerado de menor importância quando comparado à totalidade da obrigação contratual pelo devedor assumida) pelos meios em direito admitidos, dentre os quais se encontra a própria ação de busca e apreensão de que trata o Decreto-Lei nº 911/1969, que não se confunde com a ação de rescisão contratual - esta, sim, potencialmente indevida em virtude do adimplemento substancial da obrigação." (REsp 1255179 / RJ- Min. Rel. Ricardo Villas Bôas Cuevas- Terceira Turma-Julgado em: 25/08/2015); 2. Para a concessão da liminar nas ações de busca e apreensão prevista do Decreto-Lei nº 911/69, devem ser atendidos os seguintes requisitos: a comprovação da mora, recebimento da notificação e o inadimplemento do devedor;3. In casu, demonstrados os requisitos necessários à sua concessão, é de se restabelecer a liminar de busca e apreensão do veículo;4. Endereço da notificação que coincide com aquele constante no instrumento de contratação. Adimplemento de uma das parcelas indicadas na planilha de débito que não desautoriza a concessão da liminar, em razão do débito confesso; 5.Recurso a que se nega provimento. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

**180. AGRAVO DE INSTRUMENTO - CÍVEL 0071685-72.2017.8.19.0000** Assunto: Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: NOVA IGUACU 6 VARA CIVEL Ação: 0061668-57.2017.8.19.0038 Protocolo: 3204/2017.00701076 - AGTE: LIGHT SERVICOS DE ELETRICIDADE S A ADVOGADO: NATÁLIA LESSA DE SOUZA RODRIGUES COCHITO OAB/RJ-145264 ADVOGADO: MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA OAB/RJ-064037 AGDO: RODRIGO JANUZZI DA SILVA ADVOGADO: VAGNER GOMES DE ALBUQUERQUE OAB/RJ-200323 **Relator: DES. LUIZ FERNANDO PINTO** Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE DEFERE A TUTELA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR A ABSTENÇÃO DA COBRANÇA DE VALORES RELATIVOS AO TOI OBJETO DA CONTROVÉRSIA, SOB PENA DE MULTA ÚNICA DE R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS). IRRESIGNAÇÃO DA RÉ QUE NÃO MERECE PROSPERAR. MULTA ÚNICA FIXADA EM VALOR QUE NÃO SE MOSTRA ABUSIVO, ESTANDO, INCLUSIVE, EM PATAMAR INFERIOR AO QUE VEM SENDO ARBITRADO POR ESTA EG. CORTE. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.1.Cabe ao réu decidir se a multa arbitrada será devida ao autor, bastando-lhe cumprir a tutela a tempo e a modo para evitar a fluência das astreintes; 2.Multa única no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), que não se mostra abusiva, considerando, sobretudo, que se trata de obrigação de não fazer, de modo que, para incorrer na multa, será necessário afronta à ordem judicial; 3.Recurso desprovido, nos termos do voto do Relator. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.