

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT VENDEDOR

Julgado em

27/08/1980

INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE-VENDEDOR — CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES - SE É CABÍVEL

RESUMO

- Reconhecendo a sentença o inadimplemento da construtora, condenou esta a reparar o dano causado aos promitentes-compradores, que se viram frustrados no propósito de adquirir os apartamentos prometidos, traduzido tal dano na diferença entre o valor que seria paga para ter os imóveis em condições de habilitação, e o que deverão pagar para adquirir outros semelhantes, no mesmo local, abatidas as quantias pagas e que deverão ser restituídas com correção monetária. Aditou o julgador, mais, o que chamou de lucros cessantes, traduzidos no aluguel das unidades compromissadas, desde a data convencionada para a entrega até o pagamento da verba relativa ao valor do imóvel. - O acórdão embargado confirmou, nessa parte, a decisão de primeiro grau, contra o voto da Juíza ÁUREA PIMENTEL, que excluía da condenação a verba relativa aos lucros cessantes, o que constituiria, a seu ver, numa duplicação da indenização. - Os embargos foram opostos com base no voto vencido e, a nosso ver, merecem acolhimento. - Os autores, ora embargados, se viram privados dos apartamentos que lhes tinham sido prometidos. - Rescindidas as promessas, foram mandados indenizar pelo valor atual de imóveis semelhantes, com desconto do que já haviam pago, restituído com correção monetária. - Afigura-se-nos encerrar tal indenização a completa e integral reparação do dano, não se justificando o acréscimo de aluguéis, que são frutos civis de um capital que não empataram. - Se receberam os autores as unidades compromissadas e pelas quais já haviam pago o respectivo preço, em época diversa daquela em que a entrega lhes foram prometida, os aluguéis constituiriam justa retribuição pela privação do uso dos imóveis, mas não foi isso o que aconteceu. - A reparação do dano visa evitar prejuízo, recompondo o patrimônio desfalcado, não autorizando a captação do lucro, o que conduziria a manutenção da decisão embargada. Julgado em 28-08-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/372 EMFOR 400 EMENTA: - Em tese, a prova feita através de gravação é admissível, mesmo sendo colhida sem o assentimento ou a ciência do contratante. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE) RESUMO DO ACÓRDÃO: - O agravado, corretor de imóveis, teria sido encarregado pela Agravante de promover a venda de um apartamento. Contendem sobre o direito à comissão. Ao explicitar o agravado as provas de que se valeria, disse que tinha uma fita onde se gravaram as conversas havidas entre os dois. Contestou a Agravante a possibilidade jurídica de valer-se o Autor desse meio de prova, que seria clandestina e imoral. Como o Juiz nada dissesse sobre uma tal objeção, agravou, visando a obter o veto judicial ao uso da chamada prova fonográfica ou sonográfica. - Trata-se de contrato consensual, que se pode provar por qualquer meio. A gravação em si não é inidônea, mesmo que seja colhida sem o assentimento ou a ciência da outra parte. As tratativas podem ter lugar por escrito ou oralmente. Elas são fatos e, como fatos, existem, não os podendo ignorar o legislador ou o julgador. O tema não é escabroso, violador da moral ou dos bons costumes. São relações econômicas que se teriam desdobrado no tempo e em atos. - Vedar-se essa revelação é cerceamento de defesa. Julgado em 06-10-1981 Arquivo do Ementário, TJ/1.010 EMFOR 400

EMENTA

Rescindida promessa de compra e venda por culpa do promitente-vendedor, e traduzidas as perdas e danos no pagamento da diferença entre o preço ajustado para a compra e o valor atual de imóvel idêntico, não cabe, além disso, a condenação de lucros cessantes a título de frustração do uso dos imóveis, sob pena de converter-se a reparação em fonte de enriquecimento, pois ela se dirige no sentido do "dano vitando" e não

de "lucro captando".