

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

LUCROS CESSANTES

Recurso

re -

ÁREA DE GARAGEM — INCLUSÃO NO NEGÓCIO - CONSTATAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DA MESMA - DEVER DE INDENIZAR

RESUMO

- A hipótese é de compra e venda de loja na Rua Conde de Bonfim, nesta Cidade, com direito a uma vaga de garagem no subsolo do edifício, pela própria credora hipotecária ao autor, que veio posteriormente a descobrir que dias antes a Convenção do Condomínio fez desaparecer parcialmente o espaço destinado a diversas vagas de garagem, tornando-as pátio de manobra de veículos, de sorte que o adquirente jamais pode ali estacionar veículo. - Deduziu, por isso, ação de indenização das perdas e danos materiais e moral, querendo haver R\$18.000,00, valor em que arbitrou a redução do preço da coisa pela perda do direito à vaga de garagem, quantia mensal de R\$150,00, relativa no aluguel de uma vaga de garagem da aquisição ao trânsito em julgado da sentença, a título de lucros cessantes, valores proporcionais ao IPTU e encargos condominiais, a serem apurados em liquidação, e reparação moral de 200 salários mínimos. - Em sentença sob ditado, o juízo da 13ª Vara Cível, da Comarca da Capital, entendeu que o Bamerindus participou da Assembléia que suprimiu as vagas para determinadas unidades autônomas, inclusive a do autor, tanto que não poderia tê-la incluído na venda. Concedeu, por isso, as reparações materiais nos preços perseguidos, que não receberam impugnações. Julgou procedentes os pedidos, de forma parcial, porque negou a reparação moral, incabível em meros transtornos da vida cotidiana (sentença, fls.). - Apelaram as partes. A instituição financeira, em liquidação extrajudicial, de forma principal, querendo a reversão, renovando a preliminar de prescrição decorrente do vício redibitório repelida pela sentença, e repristinando, no mérito, a tese defensiva de observação obrigatória e aderente por todos os adquirentes de imóveis à Convenção, o que afasta a alegação de engano perpetrado ao comprador. - O adquirente, de modo adesivo, perseguindo a reparação moral, fundado na alteração de seu estado psíquico em razão do risco que passou a ter por não dispor de estacionamento de automóvel no próprio edifício em que mantém seu comércio. Ac. de 24-01-2002 DJ de 28-02-2002 (Reg. nº 2000.001.19927) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 4990 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2003. Ano LV. Nº 655 EMENTA: - A ação subordina-se à iniciativa da parte, e, por isso, é vedado ao juiz proferir sentença julgando "citra petita" sem apreciar a tutela pedida. - Ao assemelhá-lo à compensação e deixar de apreciar e decidir pedido expresso de abatimento do preço da coisa, por vício redibitório ou defeito do produto, o Juízo emite decisão incompleta porque não se pronuncia sobre a questão obrigatória, realiza julgamento "citra petita" o que resulta na invalidade e ineficácia da respectiva sentença.

RESUMO DO ACÓRDÃO; - Desta forma, diante dessa manifestação do apelante, o ato de julgar antecipadamente o feito não caracterizou mácula ao seu direito de defesa ou ao contraditório. - Rejeita-se, portanto, a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento do direito de defesa e do contraditório. - Contudo, na sentença não se apreciou o pedido de abatimento do preço do imóvel, conforme formulado pelo apelante. - Em nosso sistema jurídico, a parte impõe os limites da ação ao escolher um meio e pedir uma determinada tutela. - Portanto, a ação subordina-se à iniciativa da parte e, por isso, é vedado ao juiz proferir sentença - julgamento "citra petita" - sem apreciar a tutela pedida (art. 458, I, II, III e art. 459 do CPC). - O apelante, em sua petição inicial, consignou pedido expresso de abatimento do preço do imóvel por vício redibitório ou defeito do produto e, como consequência, obrigou o pronunciamento judicial sobre a questão (art. 1.105 do Código Civil e art. 18, III, da Lei nº 8.078/91). - Esse pedido refere-se à diminuição do preço da coisa e, neste aspecto, não se confunde com a compensação. - E ao deixar de apreciar e decidir esse pedido, o MM. Juízo proferiu sentença incompleta porque não se pronunciou sobre questão obrigatória e

realizou julgamento "citra petita". - Ressalte-se que apreciação e decisão direta do pedido por esta Câmara suprimira um grau de jurisdição , o que é inadmissível em nosso ordenamento jurídico. - Desta forma, a sentença proferida pelo MM. Juízo é inválida e ineficaz. - E o reconh

EMENTA

Venda de imóvel com direito a vaga de garagem, que, por Convenção, ainda não conhecida, foi suprimida como acessório da unidade autônoma. Tese, incompreensível, de ocorrência de vício redibitório, sustentada por preliminar de prescrição rejeitada. Cessão de direito a "nom domínio", reconhecimento da má-fé do vendedor-cedente. Situação assemelhada à evicção, estimação e perdas e danos. Expurgo da querida estimação do IPTU e cota condominial, improvados que sofreram superestimação. Provimento parcial do recurso da Vendedora para essa finalidade. Ilícito relativo, que não ofende por si só os atributos da personalidade do comprador-cessionário. Fatos, ademais, anteriores à CF de 1988, quando não era reconhecido o dano moral puro.