



SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 00917612920158140000
AGRAVANTE: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADO: EDUARDO LUIZ BROCK
AGRAVADO: NEUZA MARIA COELHO LIMA
ADVOGADO: MARIA DE SANTANNA FILIZZOLA GOMIDE
ADVOGADO: MARIANA FILIZZOLA GOMIDE
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE BEM IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. RESPONSABILIDADE DAS INCORPORADORAS. BAIXA DA HIPOTECA. CABIMENTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Alegou o Agravante que é parte ilegítima para figurar na demanda. No entanto, não procede esta alegação, tendo em vista que a hipoteca indica o Agravante como beneficiário da garantia que recai sobre o imóvel, objeto da lide.

II – Foram preenchidos os requisitos para o deferimento da liminar referente aos valores indenizatórios, pois quem adquire um imóvel e não o recebe no prazo acordado em contrato fica privado de utilizar o bem ou de auferir vantagem financeira sobre o mesmo, cabendo às incorporadoras a obrigação de pagamento de aluguéis e taxas condominiais.

III - A baixa na hipoteca se pauta no fumus boni iuris, diante do fato de o Agravado ter cumprido suas obrigações perante as incorporadoras, e no periculum in mora, diante do fato de ser penalizado com o gravame, ficando impossibilitado de dispor do bem.

IV – Recurso conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordaram Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em conhecer e dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 27ª Sessão Ordinária realizada em 31 de outubro de 2016. Turma Julgadora: Des. Gleide Pereira de Moura, Des. Leonardo de Noronha Tavares. Dr. Jose Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior – Juiz convocado. Sessão presidida pelo Des. Leonardo de Noronha Tavares.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Desembargadora Relatora

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 00917612920158140000
AGRAVANTE: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADO: EDUARDO LUIZ BROCK
AGRAVADO: NEUZA MARIA COELHO LIMA
ADVOGADO: MARIA DE SANTANNA FILIZZOLA GOMIDE
ADVOGADO: MARIANA FILIZZOLA GOMIDE



RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA em face de decisão proferida pelo juízo 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA proposta por NEUZA MARIA COELHO LIMA.

A decisão agravada determinou: 1) a baixa da hipoteca sobre a unidade imobiliária, objeto da demanda; 2) o pagamento de 1% sobre o valor do imóvel a título de aluguéis até a efetiva entrega do bem e o pagamento de taxas condominiais vencidas e vincendas no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) em caso de descumprimento.

Alegou o Agravante que a decisão agravada foi proferida de forma precoce e antecipada. Afirmou que a decisão lhe causa prejuízo em decorrência de ter desconstituído a garantia hipotecária sem o devido cumprimento da obrigação pactuada com a construtora. Ressaltou que não firmou negócio jurídico com a Agravada, por isso não deve ser compelida ao pagamento de aluguéis e taxas condominiais.

Disse que não é parte legítima para figurar no feito, posto que não assumiu qualquer responsabilidade com a Agravada. Afirmou que é apenas o agente financeiro fornecedor de crédito e financiamento para a construção do empreendimento imobiliário, e que foi ofertado o imóvel, objeto da demanda, como garantia do pagamento do financiamento.

Ressaltou que não é responsável pela baixa na hipoteca e nem pelo pagamento de aluguéis e de taxas condominiais, estipulado em função do descumprimento contratual das imobiliárias em relação à agravada.

Afirmou que agiu no exercício regular de um direito quando recebeu o imóvel como garantia do pagamento do crédito liberado às incorporadoras, sendo obrigação destas a liberação do ônus que recai sobre o imóvel mediante o pagamento da dívida, o que não foi feito.

Disse que não foram preenchidos os requisitos para a concessão da medida liminar, motivo pelo qual requereu a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, e por fim, o seu provimento.

Juntou documentos às fls. 32/182.

Às fls. 185/186 foi deferido parcialmente o pedido de efeito suspensivo, para que fosse afastada a responsabilidade da Agravante quanto ao pagamento de aluguéis e mantida a suspensão a hipoteca.

À fl. 189 foram apresentadas informações do juízo a quo.

A Agravada apresentou contrarrazões às fls. 190/195.

É o relatório.

À Secretaria para inclusão na pauta de julgamento.



Belém, de de 2016.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA

SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 00917612920158140000
AGRAVANTE: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
ADVOGADO: EDUARDO LUIZ BROCK
AGRAVADO: NEUZA MARIA COELHO LIMA
ADVOGADO: MARIA DE SANTANNA FILIZZOLA GOMIDE
ADVOGADO: MARIANA FILIZZOLA GOMIDE
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso e passo a apreciá-lo.

Insurgiu-se o Agravante contra decisão singular que determinou a baixa da hipoteca sobre a unidade imobiliária, objeto da demanda, determinou também o pagamento de 1% sobre o valor do imóvel a título de aluguéis até a efetiva entrega do imóvel e o pagamento de taxas condominiais vencidas e vincendas no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), em caso de descumprimento.

Alegou o Agravante que é parte ilegítima para figurar na demanda. No entanto, não procede esta alegação, tendo em vista que no documento constante no cartório de imóveis (fl. 199), o Agravante configura como beneficiário da garantia que recai sobre o imóvel, objeto da lide, através de hipoteca. Sendo assim, a Agravante deve figurar como parte no processo principal.

No tocante a obrigação de pagamento de aluguéis e taxas condominiais, assiste razão ao Agravante, no sentido de que não deve arcar com tal ônus, pelo fato de que não deu causa ao descumprimento do prazo para entrega do bem. Cabendo tal obrigação às incorporadoras, que firmaram contrato de promessa de compra e venda com o Agravado.

Ademais, foram preenchidos os requisitos para o deferimento da



liminar referente aos valores de aluguéis e taxas condominiais, pois quem adquire um imóvel e não o recebe no prazo acordado em contrato fica privado de utilizar o bem ou de auferir vantagem financeira sobre o mesmo, cabendo, portanto, verbas reparatórias pelo atraso na entrega do bem.

Nesse sentido, segue o julgado do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO DENTRO DA RAZOABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem constatou com base nos elementos fático- probatórios dos autos que os danos morais foram devidamente comprovados. Rever tais conclusões, na via estreita do recurso especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite o reexame do valor fixado a título de danos morais quando se revelar ínfimo ou exagerado para a causa. Hipótese, todavia, em que a verba reparatória, consideradas as circunstâncias de fato da demanda, foi estabelecida pela instância ordinária, em conformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, no montante de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 810.612/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 18/02/2016)

A baixa na hipoteca também é uma medida que se pauta no fumus boni iuris diante do fato de o Agravado ter cumprido suas obrigações perante as incorporadoras, e no periculum in mora diante do fato de ser penalizado com o gravame, ficando impossibilitado de dispor do bem.

Por todo o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento parcial para que não seja imputado ao Agravante o pagamento dos aluguéis e da taxa condominial, no entanto, para manter a baixa da hipoteca sobre a unidade imobiliária do Agravado.
Belém, de de 2016.

Desa. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
RELATORA