



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041597-71.2020.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes/apelados BANCO DO BRASIL S/A e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, é apelado/apelante MARIA APARECIDA DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR MECCHI MORALES (Presidente sem voto), RAMON MATEO JÚNIOR E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1041597-71.2020.8.26.0602

Aptes/Apdos: Banco do Brasil S/A e Direcional Engenharia S/A

Apelado/Apelante: Maria Aparecida da Silva Santos

Comarca: Sorocaba

Juiz 1º Grau: Cecília de Carvalho Contrera Massagli

Voto nº 24.247

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – VÍCIO CONSTRUTIVO – Sentença que julgou parcialmente procedente a demanda – Insurgência das rés e da autora – Preliminares de ilegitimidade passiva do Banco do Brasil e decadência superadas em decisão saneadora – Impossibilidade de rediscussão, ainda que revestidas de questão de mérito – Regularidade da obra junto aos órgãos competentes que não implica impossibilidade de ocorrência de vícios construtivos – Reforma pela moradora que não ocasionou vícios constatados pelo perito – Exclusão de responsabilidade típica de contratos de seguro habitacional não aplicável ao caso – Danos morais ocorridos – Patamar de R\$ 5 mil suficiente, ante ausência de mofo, infiltrações, ou risco de ruína ou desmoronamento – Sentença mantida – **Recursos desprovidos.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 797/805, que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória por vício construtivo, condenando as rés a pagar indenização por danos materiais de R\$ 4.226,47, e por danos morais de R\$ 5.000,00. Condenou as rés a arcar, também, com as despesas e honorários fixados em 10% do valor da condenação.

Recorre a ré Banco do Brasil, às fls. 811/836, suscitando ilegitimidade passiva. No mérito, alega não ter cometido ato ilícito, não se falando em responsabilidade da instituição financeira seja por danos morais, seja por danos materiais. Pede ainda a revogação da gratuidade da Justiça concedida à autora, por falta de comprovação da condição financeira.

A autora contrarrazoou a este recurso às fls. 865/874, e apelou às fls. 875/881, alegando que o descolamento de azulejos e do piso trouxe risco à segurança dos moradores, devendo ser majorados a indenização por danos morais a R\$ 30 mil.

A ré Direcional Engenharia S/A também apelou, às fls. 885/894, suscitando decadência. Também alega que respeitou o projeto aprovado, e obteve regularmente habite-se do Município. Ademais, a autora teria perdido a garantia, ao realizar reforma para troca de pisos do imóvel, conforme constatou o i. perito em resposta ao quesito 14. E que os fatos revelam mero aborrecimento, não merecendo indenização por danos morais.

Contrarrazões foram apresentadas pela corré Banco do Brasil às fls. 900/912; pela corré Direcional às fls. 913/918; e pela autora, quanto ao recurso da corré Direcional, às fls. 919/933.

É o relatório.

Trata-se de ação visando reparação por vícios construtivos encontrados no imóvel adquirido pela autora, localizado na rod. Emerenciano Prestes de Barros, s/n, Sorocaba-SP.

A ré Banco do Brasil insurge-se quanto à sua ilegitimidade de parte, ao passo que a ré Direcional Engenharia alega decadência do direito pleiteado pela autora.

Tais questões foram superadas na decisão saneadora de fls. 393/397.

As alegações – por mais que revestidas de mérito – já foram apreciadas e rejeitadas, em decisão preclusa (uma vez que contra ela

caberia agravo de instrumento, segundo o art. 1.015, VIII¹, do CPC).

Sobre a gratuidade, impugnada pelo Banco do Brasil, nada há que afaste a presunção derivada da declaração de hipossuficiência assinada pela autora. Ela é prestadora de serviços gerais e adquiriu das rés imóvel incluído em programa habitacional destinado a pessoas de baixa renda.

A apelação da Direcional ainda assenta-se na suposta ausência de danos materiais e morais indenizáveis. Alega que reforma sem anuência da construtora faria a autora “perder a garantia” sobre o imóvel, que respeitou o projeto e obteve habite-se.

A construção do empreendimento não era irregular. Isso não significa que foram empregados materiais adequados, principalmente no acabamento, ou que nenhuma falha no projeto tenha sido verificada.

Já a indenização pela falha do produto não se confunde com a garantia fornecida pelo construtor de solidez da obra. A demanda versa sobre descolamento quase completo do revestimento cerâmico no piso e nas paredes do imóvel, derivado do emprego de materiais de baixa qualidade.

Também não se trata de demanda visando cobertura securitária, de forma que não há cláusula de exclusão em caso de reparação de vícios antes de comunicação. Essa previsão é cláusula frequente em contratos de seguro, mas não há relação com o caso dos autos.

E nenhuma reforma *occasionou* os vícios verificados no

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: VIII - rejeição do pedido de limitação do litisconsórcio;

imóvel, de forma que ficou bem caracterizado o nexó causal entre comportamento da construtora de empregar material e mão-de-obra de baixa qualidade e o descolamento de azulejos e piso verificado no imóvel.

Por fim, quanto aos danos morais, afiguram-se corretamente apreciados e quantificados pelo MM. Juízo *a quo*.

É incontestável o dano extrapatrimonial no caso dos autos, pela violação de direitos como o de moradia digna, que inclui o lar habitável e seguro que a autora esperava quando adquiriu o imóvel das rés.

Por outro lado, o impacto a tal tipo de direito é menos severo no presente caso que em outras ações, pela ausência de riscos sensíveis à saúde ou à vida dos moradores. Ao contrário da maior parte dos casos, não há presença, no imóvel, de infiltração ou mofo, nem ameaça de ruína ou desmoronamento.

Por isso, o patamar de R\$ 5.000,00 se revela adequado.

Portanto, é caso de manutenção da r. sentença.

Pelo exposto, **nega-se provimento aos recursos.**

Considerando o trabalho adicional realizado em âmbito recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, eleva-se o patamar dos honorários sucumbenciais a 20% do valor da condenação.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator