



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003561

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002191-07.2021.8.26.0150, da Comarca de Cosmópolis, em que é apelante MARIA LÚCIA SOUZA DOS SANTOS, é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Cosmópolis

Apelação n. 1002191-07.2021.8.26.0150

Apelante: MARIA LÚCIA SOUZA DOS SANTOS

Apelado: BANCO DO BRASIL S.A.

Voto n. 11138

APELAÇÃO - Vícios construtivos – Ação de indenização por danos materiais e morais – Sentença de parcial procedência - Insurgência da autora que pretende a condenação da ré por danos morais e a majoração do quantum arbitrado a título de danos materiais – Pequenos vícios construtivos constatados no imóvel da autora por meio de prova pericial – Danos materiais adequadamente arbitrados - Laudo pericial que concluiu pela ausência de necessidade de desocupação do imóvel para execução dos reparos - Avarias que não geraram riscos à saúde ou à integridade física da autora ou de sua família, não impactando na habitabilidade do imóvel - Inexistência de danos extrapatrimoniais - Sentença mantida - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 359/365, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar a parte ré ao pagamento de indenização por danos materiais, no montante de R\$ 1.500,00, válidos para maio de 2023, atualizados monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde a data do parecer técnico produzido em juízo e acrescido de juros moratórios legais a contar da citação.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que os vícios construtivos não se restringem a pontos isolados. Acrescenta que a técnica precária de assentamento dos pisos, utilizada na unidade, não foi aplicada exclusivamente em um ponto do imóvel, sendo extensiva a todos os pisos e azulejos da unidade habitacional, o que resulta em vícios que ainda não se manifestaram fisicamente, mas já se encontram em estado latente. Assim, entende que se faz necessária a reforma de toda a área revestida por cerâmicas, que totaliza um valor de R\$ 6.441,75, além das despesas acessórias de pintura geral, limpeza e destinação do entulho, aluguel e revestimento argamassado. Argumenta que a comprovação do dano moral se dá pelas circunstâncias que cercam toda a situação do imóvel da autora, não apenas a quantidade dos vícios. Alega que ficaram cabalmente demonstrados prejuízos psicológicos, inclusive porque o bem imóvel, notoriamente viciado, teve sua habitabilidade comprometida. Pretende a reforma da sentença para majorar o valor fixado a título de danos materiais e para condenar o réu por danos morais (fls. 368/387).

Recurso tempestivo, sem recolhimento de preparo em razão do benefício de gratuidade judiciária concedida à apelante (fl. 114) e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 391/418).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação indenizatória por danos morais e materiais ajuizada por Maria Lúcia Souza dos Santos em face do Banco do Brasil S/A. A autora afirma que assinou um contrato de arrendamento residencial com opção de compra junto ao Banco do Brasil, por meio do projeto “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal. Acrescenta que após tomar posse do imóvel começou a notar a existência de vários problemas estruturais e de qualidade dos materiais usados na construção da unidade. Pretende a reparação por danos morais e materiais.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência, que condenou o réu ao ressarcimento por danos materiais no valor de R\$ R\$ 1.500,00 e afastou o pedido de indenização por danos morais.

Em contrarrazões, o réu afirma que a apelante não observou o princípio da dialeticidade, não rebatendo especificamente os termos da sentença. Ainda em preliminar, alegou ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que atuou apenas como agente financiador, e nessa qualidade, não responde por vícios de construção, que entende caber apenas à construtora do imóvel. Quanto ao pedido de danos morais, argumenta que a autora não demonstrou os prejuízos ou dissabores suportados, que, se existiram, foram supérfluos, ou seja, incapazes de gerar o dever de indenizar. Argumenta ainda que a pretensão da recorrente de obter a substituição integral do revestimento cerâmico, de toda a área revestida em seu imóvel, no valor de R\$ 6.441,75, contraria o laudo pericial que corretamente limitou a indenização ao valor de R\$ 1.500,00, correspondente à área efetivamente afetada pelo vício construtivo comprovado. Pede a manutenção dos termos da sentença (fls. 391/418).

Pois bem.

Primeiro, afasto as preliminares arguidas pelo réu.

Não houve ofensa ao princípio da dialeticidade, uma vez que o recurso interposto pela autora permite o conhecimento de sua irresignação.

Nessa toada, a Corte Superior prolatou:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO

ESPECIAL. TRIBUNAL DO JÚRI. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INEXISTÊNCIA. LEGÍTIMA DEFESA. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO. 1. A mera repetição, no recurso de apelação, dos termos da petição inicial ou da contestação, não é fator suficiente a ensejar o não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da dialeticidade. Precedentes. 2. A análise acerca da ocorrência de legítima defesa implica o reexame do material fático-probatório dos autos, providência inadmissível na via do recurso especial. Óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. 3. Agravo regimental desprovido.” (STJ AgRg no AREsp:1304723 RS 2018/0135529-4, Relator: Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, Data de Julgamento: 18/10/2018, T5 QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJE 26/10/2018).

Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva, registre-se que o Banco do Brasil tem legitimidade para figurar no polo passivo de demanda indenizatória por vícios construtivos de imóvel vendidos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Nesse sentido é o entendimento deste E. Tribunal:

“VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. LEGITIMIDADE DO BANDO DO BRASIL S/A. Representante do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida. O banco recorrido é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, responsabilizando-se pelos vícios construtivos, notadamente porque sua atuação não se limitou ao financiamento imobiliário, mas também à execução e construção do empreendimento. Sentença anulada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1025929-06.2019.8.26.0405; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10a Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3a Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022).

Ao mérito.

A autora adquiriu, em 1997, imóvel popular localizado no Residencial Monte Castelo, por meio do programa “Minha Casa Minha Vida”, financiado pelo banco réu (fls. 158/177).

Pretende a apelante a condenação da ré em danos materiais, no valor de R\$ R\$ 6.441,75, referente ao revestimento cerâmico e R\$ \$ 2.550,07, referente à prejuízos acessórios (pintura e limpeza e destinação do entulho) e ainda, a condenação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

O que se verifica dos autos é a intenção da autora de reformar toda a unidade habitacional, o que não se pode admitir, sob pena de proporcionar o enriquecimento ilícito da parte.

Autora alega que há “danos latentes” que ainda não se manifestaram no imóvel razão pela qual toda a cerâmica do imóvel deveria ser trocada. Pede ainda indenização por “despesas acessórias” de pintura geral, limpeza e destinação do entulho, aluguel e revestimento argamassado.

Contudo, no presente caso, foi elaborado laudo pericial, cuja conclusão é de que o deslocamento do piso de cerâmica está limitado, apenas, a uma parte do dormitório 01, conforme conclusão da perita:

“As manifestações patológicas na unidade autônoma da Autora de origem endógenas são: BANHEIRO • Fissura no forro de gesso (foto 10). DORMITÓRIO 01 • Deslocamentos de pisos cerâmicos (foto 12).

Quanto aos demais danos mencionados pela autora (infiltrações nas janelas e odor oriundo do sistema hidrossanitário), segundo o laudo pericial, trata-se de ausência de manutenção do sistema de vedação e problemas de uso (fl. 280, 288 e 290).

É certo que o laudo pericial não vincula necessariamente o juiz, porém, não se pode desprezar suas conclusões, ainda mais, diante de um trabalho muito bem fundamentado, como no caso em tela, sendo certo que a apelante não conseguiu indicar qualquer razão técnica para conferir desprestígio ao trabalho da perita, que se mostrou adequado e suficiente para análise do caso.

Com relação aos valores arbitrados a título de danos materiais, o laudo pericial também foi conclusivo: *“Conforme cálculos efetuados, o valor dos custos para reparos no imóvel da Autora é de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), válidos para maio de 2023.”* (fl. 277), e por tratar-se de pequenos vícios, o valor arbitrado deve ser mantido.

Com relação ao pedido de condenação em danos morais, melhor sorte não assiste à apelante.

Não se ignora que tais defeitos, relatados pela expert, causaram desconforto à parte autora em seu cotidiano, contudo, tais vícios construtivos não possuem gravidade suficiente para ensejar a indenização por danos morais pretendida pela autora, visto que se trata de avarias que não comprometeram a saúde ou a segurança da autora e de sua família.

Destaca-se, ainda, que o laudo pericial indicou que: *“Não foram constatadas anomalias construtivas de caráter estrutural, que demonstre instabilidade da edificação ou risco de ruína, tampouco situação de não habitabilidade.”* (fls. 282 e 293).

A meu ver, entendo que os fatos narrados pela apelante não excedem o mero dissabor, e, sob tal perspectiva está pacificado no Superior Tribunal de Justiça de que: *“O mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige”* (REsp 599538/MA, rel. Min. Cesar Astor Rocha).

Ainda, CARLOS ROBERTO GONÇALVES leciona:

“Moral é o que só ofende o devedor como ser humano, não lhe atingindo o patrimônio. A expressão 'dano moral' deve ser reservado exclusivamente para designar a lesão que não produz qualquer efeito

patrimonial." (Responsabilidade Civil, 22ª edição, editora Saraiva Jur, p. 306).

Dessa forma, os vícios constatados são pontuais, como se evidencia pelo custo relativamente baixo para sua correção, sendo reparações de baixa complexidade que não acarretaram prejuízo significativo à habitabilidade do imóvel ou à saúde da parte autora, logo, a pretensão de indenização por danos morais mostra-se descabida, sob pena de caracterizar enriquecimento sem causa.

Sob tal ótica, confira-se precedente desta C. Câmara em casos assemelhado:

"Responsabilidade civil. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando o réu à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora. Recurso da autora, pleiteando a condenação por danos morais e do réu pleiteando a improcedência da ação. Preliminares de falta de interesse processual e ilegitimidade passiva rejeitadas. Banco do Brasil que não atuou como mero agente financiador, mas como executor de programa habitacional voltado à população de baixa renda, do Programa "Minha Casa Minha Vida". Inadmissibilidade de denúncia da lide à construtora por se tratar de relação de consumo. Mérito. Pequenos vícios construtivos constatados no imóvel da autora por prova pericial. Prova não contrariada por outra de igual valor. Responsabilidade do réu confirmada. Dano moral inexistente. Vícios de pequena monta que não afetaram a habitabilidade do imóvel. Ofensa a direito da personalidade da autora não caracterizada. Indenização indevida. Benefício da gratuidade da justiça concedido à autora mantido. Recursos desprovidos." (TJSP; Apelação Cível 1007638-69.2022.8.26.0625; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 11/12/2023).

Sendo assim, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não comporta reparos.

Mantenho os honorários sucumbenciais conforme arbitrados na origem.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora