



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006899

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003287-97.2021.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que são apelantes ITAÚ SEGUROS S/A e ITAÚ UNIBANCO S/A, são apelados MARCIA MARIA PRATES, LILIAN APARECIDA PONTES e NÉLIO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003287-97.2021.8.26.0266

Apelantes: Itaú Unibanco S/A e Itaú Seguros S/A

Apelados: Marcia Maria Pratis, Lilian Aparecida Pontes e Nélcio de Oliveira

Foro: Itanhaém (1ª Vara)

Juiz de Direito: Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho

Voto nº 20.634

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de parcial procedência, declarando rescindidos os contratos 'sub judice', condenando a vendedora e o banco réus a restituírem os valores recebidos dos autores, bem como a indenizá-los solidariamente por danos morais. Inconformismo da instituição financeira e da seguradora, alegando ilegitimidade e, no mérito, pugnando pelo afastamento de suas condenações ou, subsidiariamente, para que sejam minorados a indenização e os honorários advocatícios. Cabimento em parte. Rechaçada a preliminar de ilegitimidade passiva, haja vista que os contratos de compra e venda de imóvel, de financiamento imobiliário e de seguro são coligados e interdependentes. Mantida a condenação do banco recorrente quanto à devolução das parcelas recebidas, inclusive dos encargos pagos pelos requerentes. Banco apelante que atuou como mero agente financeiro, não podendo ser responsabilizado pelos vícios de construção do imóvel e, por conseguinte, pelos danos morais deles decorrentes. Honorários sucumbenciais que, em relação ao banco requerido, devem ser mantidos em 10% sobre o valor da condenação do referido réu. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **Itaú Unibanco S/A e Itaú Seguros S/A** contra a r. sentença de fls. 940/950, que, proferida nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com reparação de danos materiais e morais ajuizada por **Lilian Aparecida Pontes e Nélcio de Oliveira**, julgou parcialmente procedente o pleito exordial, nos seguintes termos:

“(…)

*Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos veiculados na ação de resolução de contrato de compra e venda c.c. reparação de danos materiais e morais com pedido de tutela de urgência ajuizada por **LILIAN APARECIDA PONTES e NÉLIO DE OLIVIERA** em face de **MÁRCIA MARIA PRATES, ITAÚ UNIBANCO S/A e ITAÚ SEGUROS S/A**, partes devidamente qualificadas, resolvendo, assim, o mérito da contenda, nos termos do art. 487 inc. I, do Código de Processo Civil. Em consequência:*

*a) **DECLARO** a rescisão do contrato de compra e venda havido com a requerida **Márcia Maria Prates (fls. 137/140)**, bem como a rescisão do contrato de*

financiamento com o Banco Itaú Unibanco, ante a impropriedade do objeto negociado ao fim a que se destina (habitação);

b) CONDENO a requerida **MÁRCIA MARIA PRATES** a devolver aos autores o valor pago a título de entrada de **R\$ 50.000,00**, atualizado monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde a data do pagamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação;

c) CONDENO o requerido **ITAÚ UNIBANCO S/A** a restituir aos autores todas as parcelas pagas a título do contrato de financiamento avençado com os requerentes, incluindo-se os encargos cobrados, cujo montante deverá ser demonstrado em fase de cumprimento de sentença, atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde cada adimplemento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

d) CONDENO os demandados a pagar aos autores **indenização por danos morais fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de forma solidária**, importância esta corrigida monetariamente desde a data de seu arbitramento, ou seja, a presente, ex vi da Súmula 362 do STJ, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e acrescida de juros de mora a partir da citação, no patamar de 1% ao mês.

Sucumbentes na maior parte (pedido rescisório, devolução de quantia paga e danos morais), os requeridos arcarão com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes em 20% do valor atualizado da condenação em valor líquido (10% para cada réu),

sobre os quais incidirão correção e juros legais. Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido, ex vi do §2º do art. 85 do CPC.

(...)”

Inconformadas, sustentam as recorrentes, em preliminar, que o banco apelante não possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que o contrato de mútuo é desvinculado do contrato de compra e venda firmado entre os autores e a vendedora. Além disso, aduzem que o mencionado banco atuou como mero agente financeiro, não podendo ser responsabilizado por eventuais vícios de construção. No mérito, alegam que os requerentes não demonstraram a ocorrência de vício no negócio jurídico entabulado com a instituição financeira, o que afasta a eventual possibilidade de rescindi-lo. Referem, também, que o r. *decisum* não justifica a condenação imposta à seguradora recorrente, sendo certo que, em relação a esta, não houve descumprimento contratual. Defendem, ainda, que não praticaram qualquer ilícito e que não foram responsáveis pela construção, tampouco pela execução da obra que culminou nos vícios apontados. Pugnam, assim, pela reforma da r. sentença objurgada, a fim de que seja acolhida a preliminar aventada ou, subsidiariamente, seja afastada a condenação das apelantes ou, ainda, seja minorada a indenização por danos morais e reduzidos os honorários sucumbenciais.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 1481/1482), sendo intempestivas as contrarrazões de fls. 1494/1497.

É, em síntese, o relatório.

Malgrado a irresignação manifestada e a argumentação despendida, a verdade é que o presente apelo comporta provimento em parte.

De proêmio, convém rechaçar a tese de ilegitimidade passiva do Banco recorrente, e também da seguradora apelante, haja vista que os contratos celebrados entre as partes, quais sejam, de compra e venda de imóvel, de financiamento imobiliário e de seguro são coligados e interdependentes.

Tanto assim o é que o imóvel financiado, objeto do instrumento de compra e venda, é dado em garantia (alienação fiduciária) no contrato de financiamento, o qual viabiliza a quitação do contrato primígeno, sendo que o contrato de seguro somente existe em razão do contrato de financiamento.

Dessarte, uma vez rescindido o contrato de compra e venda do imóvel, não há sentido em manter hígidos os contratos de financiamento e de seguro. Logo, deve ser mantida a condenação do banco recorrente quanto à restituição das parcelas recebidas, inclusive dos encargos pagos pelos autores.

Já no tocante à indenização por danos morais em decorrência dos vícios construtivos, a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem admitido, excepcionalmente, que se responsabilize o agente financiador por tais vícios, em determinados financiamentos, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, desde que o banco tenha atuado como verdadeiro gestor do empreendimento, participando da elaboração do projeto, sua execução e fiscalização, e não como simples agente financeiro. Nesta perspectiva, *mutatis mutandis*, confira-se:

“(...) 1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a Caixa Econômica Federal 'somente tem

legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro (...)' (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 4/9/2018). (...)” (AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.).

“(...) 4. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, que se aplicam a ambas as alíneas do permissivo constitucional. Logo, a premissa de que não seria caso de imposição de responsabilidade à recorrida encontra suporte nesta Corte Superior. Isso porque 'a jurisprudência do STJ é firme no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da empresa pública ora agravante para responder à ação por vício de construção de imóvel quando atuar como mero agente financeiro' (AgInt no AREsp 1.516.085/PB, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2021, DJe 1º/7/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ. 5. Agravo interno desprovido.” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.957.763/PE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 23/2/2022.).

Note-se que, no caso em apreço, os requerentes adquiriram um imóvel escolhido por eles e comprado de pessoa natural, em contrato paritário do direito comum, e, muito embora o banco apelante tenha vistoriado o bem para fins de avaliação e consequente liberação do financiamento, não se constatou, naquela oportunidade, qualquer vício construtivo.

Destarte, considerando a existência de vícios construtivos (endógenos), ou seja, provenientes “*da própria edificação, podendo incluir aspectos de projeto, execução e materiais utilizados*”, como concluiu o perito judicial, e tendo em vista que o banco recorrente atuou na espécie como mero agente financeiro, não há que se falar em responsabilidade das recorrentes pelos referidos vícios e, por conseguinte, pelos danos morais deles decorrentes.

Por fim, no que concerne aos honorários advocatícios de sucumbência, atentando-se que a autoridade sentenciante os fixou em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação para o banco réu, e diante do resultado deste recurso, com a consequente redução da mencionada condenação em relação a instituição financeira apelante, não há motivos para a minoração do percentual arbitrado.

Aliás, convém consignar que, assim como o banco recorrente deverá pagar a verba honorária no valor correspondente a 10% (dez por cento) somente sobre o valor da sua condenação, a apelada Marcia Maria Pratis também pagará os honorários no valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da sua própria condenação. Com isso, necessário se faz salientar que tal ressalva é possível em virtude de os honorários advocatícios de sucumbência serem matéria de ordem pública, admitindo revisão *ex officio* e a qualquer tempo. Veja-se:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. BASE DE CÁLCULO. CONDENAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos da orientação jurisprudencial firmada pela Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.746.072/PR, DJe 29.03.2019, os honorários advocatícios de sucumbência, na vigência do CPC/15, devem ser fixados de acordo com os seguintes critérios: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º). Precedentes. 2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que os honorários advocatícios, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública, podendo ser revistos a qualquer momento e até mesmo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ofício, sem que isso configure reformatio in pejus. 3. Agravo interno não provido.” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.055.080/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.).

Desta feita, ante todo o exposto, e nos termos supra consignados, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto.

Clara Maria Araújo Xavier
Relatora