



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024288-09.2020.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante/apelado WELTON BORGES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MAURO CAPOVILA MARTINS, Apelados BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS, e BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso do réu.V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1024288-09.2020.8.26.0482

Ação : RESCISÃO DE CONTRATO C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZATÓRIA

Apelantes: WELTON BORGES E MAURO CAPOVITA MARTINS

Apelados : WELTON BORGES, MAURO CAPOVITA MARTINS, BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS E BANCO DO BRASIL S/A

VOTO Nº 51642

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS CONSTRUTIVOS - RESCISÃO DE CONTRATO C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZATÓRIA – ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA – CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO - INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO - MORA DOS VENDEDORES CARACTERIZADA – POSSIBILIDADE DA RESCISÃO DOS CONTRATOS FIRMADOS ENTRE AS PARTES - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO BANCO RÉU - DANOS MORAIS DEVIDOS APENAS PELO VENDEDOR - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores e indenizatória, ajuizada por Welton Borges em face de Mauro Capovila Martins, Banco do Brasil S/A e Brasilseg Companhia de Seguros, que a respeitável sentença de fls. 949/961, cujo relatório fica fazendo parte integrante do presente, julgou parcialmente procedente, para condenar o requerido MAURO CAPOVILA MARTINS: (i) à obrigação de fazer consistente em

reparar os vícios existentes no imóvel do autor, objeto da matrícula nº 75.803 (fls. 95/96), conforme apontados no laudo pericial de fls. 604/643, devendo, para tanto, apresentar plano de recuperação do imóvel, em até quinze dias, sob pena de conversão em perdas e danos, caso necessário, tudo a ser devidamente executado em incidente próprio; e (ii) ao pagamento em favor do autor de indenização, a título de danos morais, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos monetariamente pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde a prolação da presente sentença (Súmula 362 do STJ), e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, à partir da citação (art. 405 do CC). Por conseguinte, foi julgado extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil. Sucumbente o autor em relação aos requeridos BANCO DO BRASIL S.A. e BRASILSEG COMPANHIA DE SEGUROS, deverá pagar honorários em percentual equivalente a 10% sobre o valor da causa (art. 85, § 2º, do CPC) repartidos pela metade (5%) em favor dos patronos de cada parte requerida. Sucumbente o corréu MAURO em relação ao autor, deverá o primeiro pagar em favor do patrono da parte vencedora honorários equivalentes a 10% sobre o valor dado à causa (art. 85, § 2º, do CPC). Fixado, ainda, ao autor WELTON e ao corréu MAURO o dever quanto ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 40% para o primeiro e 60% para o segundo,

conforme dispõe o art. 86, caput, do CPC, à luz do resultado da demanda, ressalvada a gratuidade concedida.

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram parcialmente acolhidos para constar que: “(i) à obrigação de fazer consistente em reparar os vícios existentes no imóvel do autor, objeto da matrícula nº 75.803 (fls. 95/96), conforme apontados no laudo pericial de fls. 604/643 e manifestação complementar do perito a fls. 738/742, devendo, para tanto, apresentar plano de recuperação do imóvel, em até quinze dias, sob pena de conversão em perdas e danos, caso necessário, tudo a ser devidamente executado em incidente próprio; e (...)” (fls. 993/995)

Inconformado, apela o autor, alegando, em síntese, que deve ser considerado o laudo referente ao processo 0005260-67.2023.8.26.0482, da casa geminada construída pelo réu Mauro, o qual foi apresentado pelo perito do juízo na data de 14/11/2024 e, portanto, não pode ser juntado anteriormente. Aduz que deve ser declarada a rescisão contratual, nos termos do CDC, com a devolução integral dos valores pagos pelo autor, devidamente corrigidos, diante da culpa dos réus. Afirma que deve haver a condenação solidária de todos os réus, considerando a responsabilidade da venda, financiamento e cobertura do imóvel, especialmente à luz das falhas na prestação de informações claras

sobre cláusulas de exclusão e na assistência devida ao apelante diante dos vícios construtivos e risco de desmoronamento total ou parcial identificados no imóvel. Assevera que devem ser consideradas nulas as cláusulas de exclusão de cobertura não ofertada ao apelante antes da assinatura do contrato de adesão. Alternativamente, caso não seja determinada a rescisão contratual, requer a cobertura securitária dos danos físicos causados ao imóvel, conforme os laudos apresentados nos autos. Alega que devem ser suspensas as parcelas do financiamento, bem como os réus devem ser condenados a ressarcir todos os aluguéis já desembolsados e futuros até o trânsito em julgado da ação. Caso a rescisão não seja determinada, todos os réus devem ser condenados, solidariamente, a arcar com os reparos necessários ao restabelecimento da segurança e habitabilidade do imóvel, além dos danos morais devidos, com majoração para R\$20.000,00 ou o valor que o Tribunal entender devido. Pede a reforma da r. sentença.

Apela, também, o réu Mauro, aduzindo, em suma, que restou comprovado que o apelante não teve responsabilidade com o solapamento do terreno, que causou o enfraquecimento da casa do apelado. Aduz que a perícia foi frágil e inadequada para a condição da edificação, sendo requerido a nomeação de engenheiro de estrutura, que tem o estudo e mais capacidade para

concluir a influência do solapamento do solo lideira, para com a construção em questão. Afirmar que deve ser realizada nova perícia, quanto à engenharia estrutural, a fim de apurar as consequências da retirada do maciço de terras aos fundos da casa do recorrido. Assevera que houve cerceamento de defesa, diante da ausência da produção de prova testemunhal, necessária para corroborar com os fatos alegados. Pede a anulação ou a reforma da r. sentença.

Os recursos estão formalmente em ordem.

As partes apresentaram contrarrazões (fls. 1097/1114, 1117/1146, 1150/1155 e 1156/1160).

É o relatório.

Em primeiro lugar, não há que se falar em ilegitimidade da instituição financeira e da seguradora, uma vez 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 originário, sendo que o contrato de seguro somente existe em razão do contrato de financiamento.

Desta forma, todos os réus são parte legítima para figurar no polo passivo da presente lide.

Outrossim, respeitado o entendimento do Juízo *a quo*, entendo não ter ocorrido a decadência do direito do autor pleitear a rescisão contratual.

Com efeito. Nos termos do artigo 445 do Código Civil, *"O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade."*

No caso dos autos, contudo, não há que se aplicar o referido prazo, uma vez que a ação foi proposta pelo comprador com o pleito de rescisão do compromisso de compra e venda por vícios ocultos na construção, os quais desconhecia e que impede o uso do imóvel para o fim da aquisição.

Por isso, a pretensão do adquirente, na verdade, não se submete ao prazo decadencial, mas, sim, ao prazo prescricional geral de 10 anos, previsto no art. 205 do Código Civil e que, a toda evidência, não foi ultrapassado no caso, sendo firmado o contrato

de compra e venda em 07/12/2017 e ocorrendo a propositura da demanda no ano de 2020.

No mérito, depreende-se dos autos que o autor constatou diversos vícios construtivos no imóvel por ele adquirido, os quais foram comprovados pela perícia judicial realizada, conforme conclusão do laudo acostado às fls. 604/643:

“Diante do exposto fica evidente que as patologias identificadas no fundo do imóvel (piso do quintal e muros divisórios) têm como causa provável recalque do solo do aterro pela falta da devida compactação por camadas, já as patologias identificadas dentro da residência têm como causa provável falhas construtivas como a falta e/ou má impermeabilização das fundações, falta de vergas e contravergas nos vãos de janelas e portas, e utilização inadequadas de treliças nas estruturas de concreto armado. Ainda fica claro que a instabilidade entre as divisas, também foi em função da movimentação de terras ocorridas no lote vizinho pelos fundos (lindeiro dos fundos) em relação a casa do requerente/Autor, cujos serviços de corte do talude natural que havia, foram executados sem os critérios técnicos de segurança, expondo as fundações do muro de divisa ali executado para conter

o solo do imóvel em nível superior.

O corte do terreno realizado no lote vizinho (lindeiro do fundo e lateral) expôs cerca de 1,10 m uma das estacas das fundações do muro dos fundos do imóvel do requerente (em nível superior) executado junto a divisa. Tal exposição de apenas uma das estacas (cerca de um terço da estaca) não é capaz de causar todo o recalque das fundações e movimentação do solo do imóvel do autor em nível superior (imóvel do requerente), porém com certeza contribui para o aparecimento de tais danos nos muros laterais e de fundo.

A curvatura horizontal do muro (“barriga”) pode ter ocorrido pelos esforços de empuxo ativo do solo contra o muro de arrimo, demonstrando uma deformação lenta afetando a estética e durabilidade da estrutura, fato esse que é agravado pelas infiltrações de águas pluviais pelas aberturas das trincas no piso para o aterro (fundos do terreno), que por sua vez saturado, e aumenta a pressão sobre o muro de divisa em situação de instabilidade. Ressalta-se que não foi executado sistema de drenagem do muro de arrimo, fato esse que seriam extremamente necessários para evitar o

adensamento do maciço de solo e conseqüentemente o afundamento do piso de concreto.” (fls. 633)

Ressalte-se que todas as dúvidas levantadas pelas partes foram dirimidas quando dos esclarecimentos prestados pelo perito judicial, em atendimento aos quesitos apresentados.

Não se olvide que nenhuma impugnação pertinente foi trazida pela parte ré apta a afastar as conclusões alcançadas por perito equidistante das partes e de confiança do juízo, através de trabalho bem fundamentado, sob o crivo do contraditório, não existindo elementos de convicção capazes de infirmá-las, sendo desnecessária, ainda, a realização de nova perícia.

Ademais, não há que se falar em cerceamento de defesa, por ausência da produção de prova testemunhal, uma vez que esta não seria apta a infirmar a prova pericial técnica produzida, a única necessária a dirimir as questões relevantes para o deslinde da ação.

Importante consignar que conforme documento acostado pelo autor, emitido pela Coordenadoria Municipal de Defesa Civil (fls. 555), os vícios apontados configuram riscos à estrutura do imóvel e aos seus moradores, inviabilizando, portanto, a moradia para o qual se destinava.

Não se olvida, ainda, que para os pedidos de resolução de contrato com alienação fiduciária, o C. Superior Tribunal de Justiça pelo rito dos recursos repetitivos, definiu a seguinte tese no julgamento do REsp nº 189.498/SP (Tema 1095): *“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.”*

No presente caso, não há inadimplência do autor.

Outrossim, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, eis que envolve a construção e a venda de imóvel e a inversão do ônus probatório se dá em razão da evidente hipossuficiência da parte autora em relação ao fornecedor do produto.

E, uma vez reconhecida a culpa do réu, a rescisão contratual deve ocorrer com a restituição integral dos valores pagos pelo adquirente em uma só parcela, consoante o disposto na Súmula 2, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Súmula 2 - A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel

deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Nesse sentido, o entendimento desta Corte:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual, devolução integral do preço e indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Inconformismo dos Réus. Preliminar de ilegitimidade passiva que resta rejeitada. Contratos de compra e venda de imóveis e financiamento os quais são coligados. Requeridas que compõem a cadeia de fornecedores. Afastado também o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao apelo. Mérito recursal. Tese definida pelo C. STJ no REsp Repetitivo nº 1.891.498/SP (Tema nº 1.095), que exige, para aplicação da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, inadimplemento do devedor fiduciário e adequada constituição em mora do comprador, inexistentes na hipótese concreta. Aplicabilidade do CDC que se impõe. Laudo pericial que concluiu pela permanência de mofo na unidade habitacional, sedimentando o pedido de rescisão contratual. Requerimento para que seja afastada a reparação pelos danos morais.

Desacolhimento. Danos morais in re ipsa. Quantum de R\$ 10.000,00 que se encontra consentânea aos precedentes desta C. 2ª Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS. (1020663-46.2020.8.26.0003 - Classe/Assunto: Apelação Cível / Vícios de Construção - Relator(a): Corrêa Patiño - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 26/09/2024 - Data de publicação: 26/09/2024)

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C.C. PERDAS E DANOS Procedência em relação à apelante Denunciação da lide Pedido indeferido por ocasião do saneamento do feito Decisão que restou irrecorrida Preclusão Vício redibitório Imóvel adquirido com vício oculto que o torna impróprio ao uso Comprovação por meio de perícia judicial Ciência da alienante demonstrada Irrelevância, para TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo Apelação Cível nº 0000762-22.2021.8.26.0441 - Voto nº 52.517 8 o deslinde do feito, da perquirição a respeito da culpa pelo surgimento do problema Cabimento da anulação do contrato Exegese do art. 441, do CC Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 0010531-58.2020.8.26.0451; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:

31/08/2022; Data de Registro: 31/08/2022).”

Outrossim, no que tange à ofensa moral resultante da negociação de unidade imobiliária com vícios de construção que obstam a sua ideal utilização, observo que não somente o vexame e a humilhação dão ensejo aos danos morais, mas também a frustração elevada, uma decepção difícil de ser superada, decorrente de justa expectativa, fundamenta a indenização.

Nesse sentido, embora, em regra, a inadimplência contratual não enseje reparação por danos morais, forçoso reconhecer que, diante das peculiaridades do caso concreto, a ilicitude da conduta do réu ultrapassou o conceito de aborrecimentos ou dissabores corriqueiros.

Com efeito, o comprador passa anos pagando pelo bem e, posteriormente, vem a saber que todos seus esforços foram esvaziados, pois a unidade não pode ser devidamente utilizada, acarretando-lhe drástica mudança de planos.

Assim sendo, considerando a natureza do dano, a capacidade econômica das partes e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, a indenização arbitrada em R\$15.000,00, mostra-se razoável, servindo para repreender pedagogicamente o ofensor a não repetir o ato ilícito e para compensar a vítima pelo prejuízo experimentado, sem, contudo,

gerar-lhe enriquecimento sem causa.

Não há que se falar em indenização por danos materiais, relativa ao pagamento dos aluguéis despendidos pelo autor, uma vez que tal pedido não constou da petição inicial, sendo defeso à parte inovar em sede recursal.

Passo à análise do pedido do autor, no tocante à condenação da instituição financeira e da seguradora, sob alegação de solidariedade, no que lhe assiste parcial razão.

Ora, 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, entendo que o banco réu deve ser condenado quanto à restituição das parcelas recebidas, inclusive dos encargos pagos pelo autor.

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.

No presente caso, 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 réu atuou na espécie como mero agente financeiro, não há que se falar em responsabilidade pelos referidos vícios e, por conseguinte, pelos danos morais deles decorrentes.

A esse respeito:

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. (1003287-97.2021.8.26.0266 - Classe/Assunto: Apelação Cível / Vícios de Construção - Relator(a): Clara Maria Araújo Xavier - Comarca: Itanhaém - Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 09/01/2025 - Data de publicação: 09/01/2025) grifei

Por outro lado, quanto à seguradora, como bem esposado pelo Juízo *a quo*: “E, no tocante à BRASILSEG, igualmente não procede o pedido do autor, na medida em que a apólice de seguro é clara acerca da cobertura contratada, ou seja: “Danos Físicos ao Imóvel (DFI)” e “Morte e Invalidez

Permanente (MIP)”, sendo que, quanto aos primeiros (DFI) estão incluídos os danos materiais diretamente resultantes de incêndio, explosão de qualquer natureza, queda de raio, vendaval, desmoronamento, inundação, alagamento e destelhamento causado por ventos ou granizo (fls. 335, 343/344).

Por outro lado, está expressamente excluído da cobertura securitária a título de “DFI”: “Vício intrínseco, quer declarado ou não pelo Segurado ou Estipulante, entendido como o defeito próprio da coisa segurada que se não encontra normalmente em outras da mesma espécie, conforme definição do art. 784 do Código Civil, bem como vício ou defeito de construção, de responsabilidade do construtor do imóvel, ocorrido durante ou após o período a que se refere o art. 618 do Código Civil” (fls. 346 item 14.1, b), destaquei).”

Desta forma, de rigor a reforma parcial da r. sentença, para declarar rescindidos os contratos firmados entres as partes, condenando os réus Mauro e Banco do Brasil, de forma solidária, à devolução de todos os valores pagos pelo autor, devidamente corrigidos a partir de cada desembolso, corrigidos pelo IPCA desde o desembolso (artigo 389 do Código Civil) e, a partir da citação, apenas pela taxa Selic (artigo 406 do Código Civil), que engloba juros de mora e correção monetária.

Fica mantida a condenação do réu Mauro ao pagamento

da indenização por danos morais, tal como fixado na r. sentença.

Por consequência, diante da sucumbência mínima do autor, ficam os réus Mauro e Banco do Brasil condenados, de forma solidária, ao pagamento da integralidade das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do autor, que fixo em 15% do valor da condenação, observada a gratuidade concedida.

Fica mantida a condenação do autor ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, com relação à seguradora ré, no importe de 5% sobre o valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso do autor e NEGO PROVIMENTO ao recurso do réu.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator