



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330911

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1038641-48.2021.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante BANCO DO BRASIL S/A, é embargada VANESSA APARECIDA BRÃO ROQUE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de declaração nº 1038641-48.2021.8.26.0602/50000

Embargante: Banco do Brasil S/A

Embargado: Vanessa Aparecida Brão Roque

Voto nº 15182

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. *O v. acórdão enfrentou toda matéria colocada no recurso de apelação. Restou plenamente fundamentada a responsabilidade da instituição financeira ré pelo evento danoso. No mais, o v. acórdão foi claro quanto à extensão das indenizações reconhecidas.*

EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

Vistos.

Cuida-se de embargos de declaração opostos pela instituição de pagamento ré em face do v. acórdão. Em síntese, a embargante sustentou a ocorrência de omissão e contradição quanto: (a) a falta de elementos para constituir a responsabilidade civil do banco e (b) a ausência do dever de indenizar.

É O BREVE RELATO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo.

O v. acórdão enfrentou toda matéria colocada no recurso de apelação.

Restou plenamente fundamentada a responsabilidade da instituição financeira ré pelo evento danoso. Configura-se a responsabilidade uma vez que o banco não atua como mero agente financeiro da operação, mas também como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Além disso, ao assumir a obrigação pela fiscalização da obra, responsabilizou-se pelos danos que se verificam no imóvel adquirido decorrentes da má execução da obra e da utilização de materiais de pouca

qualidade. Portanto, configurou-se também a indenização por danos materiais decorrentes de tal acontecimento.

Destaca-se o trecho do v. acórdão sobre o assunto (fls. 457/):

" Nos casos em que se discute a responsabilização da instituição financeira por vícios construtivos em imóveis adquiridos através do programa "Minha Casa Minha Vida", quando o banco atua como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), reconhece-se sua legitimidade passiva e responsabilidade, porque não atua apenas como mero agente financeiro da operação (...) No caso dos autos, conforme consta no instrumento particular juntado, o banco réu atuou como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (fls. 34/53), "na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha vida - PMCMV", restando caracterizada assim uma relação jurídica contratual além da atividade financeira. Importante mencionar que o banco réu assumiu uma obrigação de fiscalização da obra como um todo, durante sua execução, para se garantir adequação ao memorial descritivo, como parte integrante da política pública habitacional. Essa fiscalização, inclusive, servia como requisito para liberação de recursos (...) E, nessa linha de pensamento, deve o banco réu ser responsabilizado pelos danos que se verificam no imóvel adquirido. A perícia realizada no imóvel (fls. 290/305) concluiu que a unidade, carente de manutenção, apresentou anomalias (...) Fora de dúvida, nesse quadro, que os vícios construtivos são decorrentes da má execução da obra e da utilização de material de baixa qualidade (...) Sendo assim, deve ser mantida a indenização pelos danos materiais tal qual determinado na r. sentença, tendo em vista que em congruência com que aqueles constantes da análise pericial Realizada (...) Ressalvado o entendimento havido pelo d. Juízo a quo, entendo que restaram configurados os danos morais sofridos pela autora. A questão trazida perpassa um aborrecimento corriqueiro e cotidiano. O descumprimento contratual por parte do banco réu causou verdadeira angústia à autora, que adquiriu um imóvel esperando que o bem estivesse em plenas condições para sua fruição. E isso, conforme visto, não se verificou. As condições de habitabilidade foram afetadas".

Insista-se: quando a instituição de pagamento ré falhou na questão da segurança e eficiência pelo notório desvio do perfil do consumidor, DEU CAUSA ao evento danoso.

No mais, o v. Acórdão foi claro quanto à existência de danos materiais indenizáveis, considerando a necessidade de retorno

das partes ao estado anterior, e quanto à existência e ao valor da condenação em indenização por danos morais.

Em suma, rejeita-se a alegação da embargante.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos. Por derradeiro, destaque-se que *“Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial”* (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, REJEITO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO por ausência de omissão e contradição no v. acórdão.

ALEXANDRE DAVID Malfatti
Relator