



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001416-42.2022.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelada ELISABETE CRISTINA DORTA (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: **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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.113

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001416-42.2022.8.26.0510

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE : BANCO DO BRASIL S/A
APELADA : ELISABETE CRISTINA DORTA (justiça gratuita)
COMARCA : RIO CLARO – 2ª VARA CÍVEL

PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE 'AD CAUSAM'. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE SUPOSTO VÍCIO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. UNIDADE ADQUIRIDA EM PROGRAMA HABITACIONAL ('MINHA CASA, MINHA VIDA'). REQUERIDO (BANCO DO BRASIL S/A) QUE, NO CASO, NÃO ATUOU APENAS ENQUANTO AGENTE FINANCEIRO, MAS COMO REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL ('FAR') E COMO EXECUTOR DE POLÍTICAS FEDERAIS PARA PROMOÇÃO DE REFERIDO PROGRAMA. HIPÓTESE EM QUE RESPONDE, POIS, PELA HIGIEZ DAS OBRAS. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL E DO STJ. MATÉRIA REJEITADA.

RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGADO VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. DEFEITOS CONSTRUTIVOS BEM CONSTATADOS PELA PROVA TÉCNICA. DEVER DO RÉU DE REPARÁ-LOS CORRETAMENTE RECONHECIDO, NA EXTENSÃO APONTADA PELO LAUDO TÉCNICO APRESENTADO PELA AUTORA E NÃO IMPUGNADO PELO RÉU. DANO MORAL, POR OUTRO LADO, DESCARACTERIZADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE NÃO ENSEJA ABALO EXTRAPATRIMONIAL APRECIÁVEL, MAS MERO ABORRECIMENTO COTIDIANO. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA, QUANTO AO PONTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou procedente ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por Elisabete Cristina Dorta em face de Banco do Brasil S/A.

A autora sustenta ter adquirido um imóvel por meio do programa “Minha Casa Minha Vida”. Aduz que a instituição financeira requerida, além de ter-se incumbido do financiamento, figurou também em contrato como executor do programa, razão pela qual tinha obrigação de fiscalizar as obras, especialmente no que se refere aos vícios construtivos. Narra que, ao receber a posse do imóvel, passou a constatar a presença de inúmeros defeitos, decorrentes do emprego de técnicas e de materiais de construção inadequados. Salienta que o banco é responsável pelos problemas, que decorrem de sua culpa ao eleger construtora incapacitada à realização das obras, e ao deixar de fiscalizá-las corretamente. Argumenta que o valor necessário ao saneamento dos vícios constatados foi estimado, em laudo técnico já elaborado, no valor de R\$ 11.420,65. Pugna a condenação do requerido ao pagamento de danos materiais desta importância, bem como à reparação do prejuízo moral que relata haver suportado, e que estima em R\$ 10.000,00.

O Juízo (fls. 312/316) afastou, de início, a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela instituição financeira ré, asseverando, ao fazê-lo, que integrou a cadeia de fornecimento do imóvel, na qualidade de representante do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial). Quanto ao mérito, observou que a prova documental coligida aos autos pela autora atesta a caracterização dos defeitos construtivos apontados na inicial, quantificando em R\$ 11.420,65 o valor necessário à sua reparação. Ponderou, a respeito deste tema, que o requerido sequer pugnou a realização de qualquer prova e não impugnou especificadamente o laudo técnico apresentado pela demandante, razão pela qual o homologou. Entendeu, por fim, caracterizados também os danos morais, dado o grave abalo a que a demandante esteve sujeita em seus direitos de personalidade. Arbitrou a respectiva indenização em R\$ 5.000,00. Com tal conclusão, julgou procedente a demanda.

Inconformado, o requerido apela (fls. 331/351). Em preliminar, torna a arguir sua ilegitimidade passiva *ad causam*, argumentando que é responsável apenas pelo financiamento bancário e que não teve qualquer ingerência ou responsabilidade sobre as obras. No mérito, e por semelhantes motivos, pugna a improcedência da demanda. Salaria que desconhece o fato de que o imóvel houvesse sido entregue à autora em desconformidade com o previsto em contrato. Aduz que o imóvel, uma vez terminada a construção, obteve regularmente seu certificado conclusivo (habite-se) da Municipalidade local, o que atesta suas perfeitas condições de habitabilidade naquele momento. Sustenta que, ainda que se entendam como caracterizados os defeitos de construção, a culpa, no caso concreto, é atribuível exclusivamente a terceiro (a construtora do imóvel). Por fim, diz que os danos morais não ficaram minimamente demonstrados, devendo ser afastada a condenação que lhe foi imposta a este título – ou, quando menos, minorado o respectivo *quantum*. Colaciona jurisprudência e conclui pela reforma.

Processado o recurso (fl. 354), vieram aos autos contrarrazões (fls. 357/369).

É o relatório.

2. De saída, a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pelo apelante deve ser rejeitada.

O contrato celebrado pelas partes (fls. 26/43) é absolutamente ostensivo no sentido de que o alienante e credor fiduciário do imóvel, o “Fundo de Arrendamento Residencial – FAR” era naquele ato representado pelo requerido Banco do Brasil S/A, especificamente na qualidade de “*instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV*” (cláusula 1.A, fl. 26).

Certo, assim, que o requerido não agiu como simples agente financeiro da operação. Antes, atuou como executor de políticas federais para promoção de referido programa habitacional destinado a famílias de baixa renda. Operou, ademais, não só no financiamento – mas, antes de tudo, no acompanhamento da execução do empreendimento imobiliário. Lembre-se, ainda, que foi exclusivamente com ele que a autora contratou a compra e venda do imóvel, não lhe tendo sido dado, ao menos a teor do contrato, sequer conhecer a

construtora responsável pela consecução das obras.

Nestes casos, é pacífica a jurisprudência ao reconhecer que responde, inequivocamente, a instituição financeira pelos vícios construtivos. No sentido:

“RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Ação indenizatória. Vícios construtivos de imóvel adquirido por meio do “Programa Minha Casa Minha Vida”. Réu Banco do Brasil executor de programa habitacional voltado à população de baixa renda. Instituição financeira representou o Fundo de Arrendamento Residencial para vender imóvel à autora, responsabilizando-se por vícios construtivos. Atuação do Banco do Brasil que abrange atividade de fomento à execução e construção, não se limitando ao papel de mero financiador do empreendimento. Defeitos constatados no imóvel da autora. Responsabilidade do réu pela correta execução do empreendimento. Laudo pericial atestou os danos no imóvel decorrentes de vícios construtivos imputáveis ao réu. Indenização deve corresponder ao valor necessário à reparação dos danos apurados no laudo pericial. Devido o pagamento de indenização por danos materiais à requerente, nos moldes determinados em sentença. Ocorrência de danos morais indenizáveis. Transtornos e angústia causados à adquirente em virtude do ocorrido são passíveis de reparação, à vista das peculiaridades do caso concreto. Quantum indenizatório ora fixado em R\$ 10.000.00, reputado adequado à função ressarcitória e punitiva. Reforma parcial da sentença para majorar a indenização por danos

morais à autora. Recurso do réu improvido. Recurso da autora provido” (TJSP; Apelação Cível 1000322-42.2023.8.26.0666; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Artur Nogueira - 1ª Vara Judicial da Comarca de Artur Nogueira; Data do Julgamento: 22/08/2023; Data de Registro: 22/08/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO — Vícios de Construção - Programa Minha Casa, Minha Vida — Decisão que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelo réu Banco do Brasil, ora agravante, e indeferiu a denúncia à lide da Caixa Econômica Federal — Insurgência — Não acolhimento - Legitimidade do Banco do Brasil para figurar no polo passivo da demanda que restou configurada — Banco que atuou como instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida- PMCMV, e como representante do Fundo de Arrendamento Residencial — FAR - Inversão do ônus da prova que, no entanto, não se justifica - Inexistência de hipossuficiência técnica do autor, tendo sido determinada a realização de perícia para verificação dos vícios de construção - Prova pericial requerida por ambas as partes - Incidência do art. 95 do CPC — Recurso parcialmente provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2184628-90.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023).

“APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Imóvel

adquirido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Instituição financeira que atuou como agente financeiro da operação de crédito executora do Programa Minha Casa Minha Vida. Legitimidade passiva do Banco do Brasil. Precedente do STJ. Banco que, no empreendimento em questão, não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais para promoção de moradia para pessoas de baixa renda. Existência dos vícios construtivos. Danos materiais devidos. Danos morais. Ocorrência. Majoração do quantum indenizatório para R\$ 10.000,00, considerando-se as circunstâncias do caso concreto. Recurso da autora provido e desprovido o recurso da ré" (TJSP; Apelação Cível 1007371-97.2022.8.26.0625; Relator (a): Vitor Frederico Kämpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2023; Data de Registro: 25/06/2023).

“INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LEGITIMIDADE DO BANCO DO BRASIL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Insurgência contra decisão saneadora. Manutenção. 1. Fundamentação. Nulidade descabida. Decisão suficientemente motivada. 2. Legitimidade passiva. Instituição financeira que atuou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. Precedente do C. STJ. 3. Legitimidade ativa. Condomínio para pleitear indenização por vício de construção. Jurisprudência iterativa, no mais, quanto à aplicabilidade das regras protetivas do CDC. 4.

Intervenção de terceiros. Não cabimento, inclusive no que tange ao chamamento, porque no caso dos autos não se trata de inclusão da seguradora. 5. Conexão e continência. Descabimento, por fim, de reunião de processos. Partes, imóveis e defeitos diversos. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2269761-71.2021.8.26.0000; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2022; Data de Registro: 12/02/2022).

No sentido, ainda, vem reiteradamente decidindo o Superior Tribunal de Justiça em hipóteses análogas: AgInt no REsp 1536218-AL, 4ª Turma, rel. Min. Raul Araújo, j. 24/09/2019, DJe 14/10/2019; AgInt no AREsp 1456292-PE, 4ª Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 20/08/2019, DJe 23/08/2019; REsp 1163228-AM, 4ª Turma, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 09/10/2012, DJe 31/10/2012.

Quanto ao mérito, por outro lado, parcial acolhida merece o reclamo

Sobre a caracterização dos vícios construtivos e a valoração, de conseguinte, do *quantum* necessário (a título de indenização por danos materiais) para sua retificação, nada há a se alterar.

Não obstante o quanto alegado pelo requerido, no sentido da ausência de prova do ato ilícito e do dano sofrido pela autora, impende observar que o minucioso laudo técnico acostado aos autos pela autora na qualidade de prova documental (fls. 44/68) evidenciou, de maneira peremptória e taxativa, (i) que os problemas constatados no imóvel decorreram de anomalias endógenas – próprias da edificação – decorrendo de falhas de execução, atribuindo ao requerido, responsável pela garantia da solidez da obra, a responsabilidade por esse fato; e (ii) que o valor necessário à sua correção seria, precisamente, da ordem de R\$ 11.420,65.

Note-se, como corretamente consignou a r. sentença, que à instituição financeira requerida incumbia, assim, produzir prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos daqueles demonstrados pela parte autora (art. 373, inc. II, do CPC) – sendo certo que permaneceu absolutamente inerte quanto a este ônus, não tendo sequer impugnado especificadamente aquela prova apresentada pela demandante.

Assim, dado o contexto probatório constante dos autos, porquanto caracterizada a existência de vício construtivo no imóvel, deve mesmo a parte ré responder pelos prejuízos materiais a que deu causa. Daí que, quanto à indenização por danos materiais, nada há que se reformar.

Quanto aos danos morais, porém, outra é a solução a ser dada.

Isso porque, ainda que a responsabilidade do requerido pela falta de higidez da obra haja sido constatada, daí não decorre qualquer dano moral a ser indenizado à demandante.

Note-se, nesse sentido, que a situação em tela não traduz violação aos direitos de personalidade da autora. Com efeito, conquanto não se desconheça alguma divergência, é firme, para a maioria da jurisprudência, o entendimento de que o singelo inadimplemento contratual não dá azo à indenização por danos morais, mas apenas pelos eventuais prejuízos materiais que, na hipótese dos presentes autos, já foram reparados.

Nesse sentido:

“O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado” (STJ – REsp 201.414/PA – Terceira Turma – Rel. Min. Ari Pargendler – j. 20.06.2000);

“O mero inadimplemento contratual por si só não enseja dano moral. Hipótese em que a recusa de cobertura deu-se em situação que não era de emergência, tendo sido o atendimento realizado

por força de liminar, sem risco à vida ou à saúde do segurado.” (STJ - EDcl no REsp 1243813/PR – Quarta Turma – Rel. Min. Maria Isabel Gallotti – j. 28.06.2011).

Reconhecer-se, de maneira ampla, a possibilidade direta de indenização por dano moral a partir de qualquer suscetibilidade é criar verdadeira fonte de enriquecimento sem causa. Para o descumprimento contratual existe a reparação do dano material e bem dos lucros cessantes. Basta que se os provem os interessados. Extrair, por outro lado, os danos morais de quaisquer descumprimentos contratuais é forma de se furtar a essa prova, de maior dificuldade, reconheça-se. O dano moral não é sucedâneo do dano material, e nem deve ser assim interpretado. Ademais, é preciso que seja provado (e jamais presumido, como no caso dos autos).

É o que basta, pois, ao afastamento da condenação do réu ao pagamento de indenização por dano moral, ficando reformada a r. sentença apenas neste ponto.

Por fim, e ante o resultado, caracterizada está a recíproca sucumbência das partes, razão pela qual serão repartidas as custas e despesas processuais, devendo cada uma delas arcar, ainda, com honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrados em 15% do valor atualizado da causa (dado o *quantum* relativamente diminuto da condenação). Observar-se-á, por fim, quanto à autora, a gratuidade concedida.

Nada mais é preciso dizer.

3. Nestes termos, dá-se parcial provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator