



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012590-48.2022.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelada MARA CRISTINA PEREIRA CAMPOS.

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 parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012590-48.2022.8.26.0510

APELANTE: BANCO DO BRASIL

APELADA: MARA CRISTINA PEREIRA CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA)

ORIGEM: FORO DE RIO CLARO – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: JOELIS FONSECA

VOTO Nº 12430

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – AUTORA QUE AJUIZOU A DEMANDA VISANDO O RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS CONSTATADOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO PELO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL QUE NÃO ATUOU COMO MERO AGENTE FINANCEIRO, MAS COMO REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR) – EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL – CONSTATADA A EXISTÊNCIA DE VÍCIOS DE ORIGEM CONSTRUTIVA NO IMÓVEL, BEM COMO SUA EXTENSÃO – RESPONSABILIDADE DA PARTE REQUERIDA – DANOS MATERIAIS DEVIDOS – DANOS MORAIS, POR OUTRO LADO, NÃO CONFIGURADOS – MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – INEXISTÊNCIA DE OFENSA A DIREITOS DA PERSONALIDADE – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE, APENAS PARA AFASTAR A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – FIXAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 246/249, de relatório adotado, julgou procedente a ação de indenização ajuizada por MARA CRISTINA

PEREIRA CAMPOS em face do BANCO DO BRASIL, nos seguintes termos:
“Pelo exposto, julgo procedente o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, CPC, condenando o réu a pagar à parte autora R\$.8.350,55, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde 10/10/2022 (fls. 27 e 46) e acrescidos de juros de mora a partir da citação, além de R\$5.000,00 a título de indenização por danos morais, corrigidos monetariamente a partir da data desta sentença e acrescidos de juros de mora a partir da citação. O réu fica condenado às custas e despesas processuais, além de honorários no importe de 10% do valor da condenação. P.R.I.C.”

Apela o réu arguindo preliminar de ilegitimidade passiva por ser mero agente financeiro. No mérito discorre sobre a inexistência de danos material e moral. Sucessivamente requer a redução do valor dos danos morais fixados (fls. 252/264).

Contrarrazões às fls. 270/279.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Recebo o apelo diante da complementação do preparo efetuada.

O recurso não merece provimento.

Narra a inicial que a parte autora adquiriu por intermédio do programa "Minha Casa Minha Vida" imóvel através de contrato de compra e venda e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia; que depois de ingressar na posse, observou o surgimento de inúmeros problemas em sua moradia que foram constatados, identificados e quantificados como vícios construtivos por profissional capacitado que elaborou laudo técnico preliminar; que se dirigiu ao Banco do Brasil, com

quem firmou o contrato, com a finalidade de solucionar os problemas apontados, não obtendo resposta; que o réu é o agente executor do programa, pelo que tinha o dever de fiscalizar a obra, inclusive quanto aos vícios de construção, qualidade e segurança da obra, refutando o emprego de materiais de baixa qualidade e serviços executados fora das normas técnicas; que a responsabilidade do réu decorre de culpa ao eleger mal a construtora e ao não fiscalizar a obra; que é aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, bem como adequada a inversão do ônus da prova. Requer seja o réu condenado a indenizar o dano material suportado, conforme valor posto em laudo técnico apresentado pela autora, bem como o dano moral.

A preliminar de ilegitimidade passiva, sob alegação de ser mero agente financeiro, não comporta acolhimento, porque o réu representou o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para vender o imóvel à parte autora, responsabilizando-se contratualmente por vícios construtivos, não tendo sido sua atuação limitada apenas à condição de financiadora, mas também de execução, construção e fiscalização do empreendimento, sendo responsável para responder pelos vícios alegados na inicial.

É o que se verifica dos expressos termos do contrato apresentado as fls. 78/97, integrado pelo Banco do Brasil como representante do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, vendedor/credor fiduciário.

Sobre esse tema, colhe-se decisão desta C. Câmara:

BEM IMÓVEL - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – Demanda ajuizada em face do agente financeiro, atuante no âmbito do programa habitacional 'Minha Casa Minha Vida' e como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – Legitimidade do agente financeiro para integrar o polo passivo – Responsabilidade própria e não regressiva que, portanto, torna descabida a inclusão da construtora no polo passivo – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida – Recurso

desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2201306-83.2023.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2023; Data de Registro: 24/08/2023).

No mérito, certa a r. sentença que acolheu o laudo técnico juntado pela autora, que traz fotos dos danos encontrados e estima o valor dos consertos, os quais não foram impugnados especificamente pelo réu.

Neste ponto é bom salientar que por ocasião da especificação de provas, o autor requereu que o parecer técnico juntado à inicial fosse julgado suficiente a demonstrar o dano, e o réu requereu o julgamento antecipado da lide.

Incumbia ao réu provar fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito da autora, mister do qual não se desincumbiu.

Presente, pois, o dano material indenizável.

Todavia, não se vislumbra abalo moral.

Os vícios construtivos detectados no imóvel se traduzem tão somente em causa de aborrecimentos e transtornos, que se trata de mero inadimplemento contratual, sendo que o dano moral deles decorrentes não se presume, devendo ser comprovado e, no caso dos autos, não há demonstração de violação a direitos da personalidade que ensejem danos morais indenizáveis.

De certo que o mero inadimplemento contratual não se presume a violação a direitos da personalidade, que deve ser objeto de demonstração concreta. E, no caso em tela, verificou-se que os vícios construtivos não ensejaram prejuízos extraordinários à salubridade do imóvel ou riscos aos ocupantes.

Nesse sentido, é o posicionamento desta C. Câmara de Direito Privado:

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DANOS MATERIAIS E MORAIS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PARCIAL PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DAS PARTES – REJEIÇÃO – Preliminares afastadas - Presente o interesse de agir, que deve ser analisado abstratamente – Legitimidade passiva decorrente da atuação do Banco do Brasil como representante do Fundo de Arrendamento Residencial, responsável pela venda do imóvel – Alegação de prescrição – Inocorrência - Aplicável prazo prescricional decenal (art. 205, CC) previsto para as ações tipicamente condenatórias – Responsabilidade civil pelos vícios construtivos bem reconhecida, diante da participação do banco como executor do programa de habitação popular e representante do fundo governamental para realização do empreendimento imobiliário – Conclusão da perícia que apontou as patologias que devem ser corrigidas com natureza construtiva – Dano moral – Inocorrência – Caso específico cujos vícios descritos no laudo pericial não se referem àqueles mencionados no apelo do autor como causadores de sofrimento – Inexistência de risco de desmoronamento, infiltrações, goteiras, problemas de alvenaria, telhados etc. – Vícios no piso e azulejos sem repercussão na esfera emocional dos moradores – Mero aborrecimento decorrente do inadimplemento contratual - NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS (TJSP;Apelação Cível 1039422-07.2020.8.26.0602; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2024; Data de Registro: 27/06/2024) g.n.

Destarte, é caso de afastar a indenização por dano moral.

Configurada a sucumbência parcial, devem ambas as partes responder pelo rateio das custas e despesas processuais, além do pagamento dos honorários advocatícios dos patronos da parte contrária.

O réu arcará com honorários, ora fixados em 15% sobre o valor atualizado da condenação, e a autora com honorários de 10% do valor postulado a título de indenização por danos morais, observada a gratuidade da justiça concedida em favor da requerente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embora desnecessário, à vista do disposto no art. 1.025 do C.P.C., para que as partes não se animem a embargos de declaração com essa finalidade, considere-se pré-questionada toda a matéria debatida do recurso.

3- Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR