



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389668

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008460-15.2022.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelada JAQUELINE TEIXEIRA ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1008460-15.2022.8.26.0510

Apelante: Banco do Brasil S/A

Apelado: Jaqueline Teixeira Rocha

Rio Claro

Procedimento Comum Cível

Juíza prolatora da sentença: Cyntia Andraus Carretta

Voto nº 20032

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). RESPONSABILIDADE PELOS DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta pelo Banco do Brasil contra sentença que, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente o pedido para condená-lo ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 1.950,00, e por danos morais no valor de R\$ 7.000,00, decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido pela autora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) definir se o Banco do Brasil possui legitimidade passiva para responder pelos vícios construtivos do imóvel; (ii) estabelecer se houve decadência ou prescrição do direito da autora; e (iii) determinar se a instituição financeira deve ser responsabilizada pelos danos materiais e morais reconhecidos na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O Banco do Brasil possui legitimidade passiva para responder pelos vícios construtivos, pois atuou não apenas como agente financiador, mas como representante do FAR, responsável pela execução da política habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme previsto no Decreto nº 7.499/2011 e na Lei nº 11.977/2009.

O prazo quinquenal previsto no artigo 618 do Código Civil refere-se à garantia da solidez da obra, não constituindo prazo decadencial. O prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória por vícios construtivos é de dez anos, conforme o artigo 205 do Código Civil, não tendo transcorrido no caso concreto.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Justiça Estadual é competente para julgar a demanda, nos termos das Súmulas 508 e 556 do STF, pois o Banco do Brasil, na qualidade de sociedade de economia mista, não atrai a competência da Justiça Federal.

O laudo pericial concluiu pela existência de falhas construtivas generalizadas, decorrentes da execução da obra, do material empregado e da ausência de projeto adequado, afastando a tese de ausência de ilicitude do réu.

Restando comprovados os vícios construtivos e a responsabilidade do Banco do Brasil, são devidos os danos materiais e morais fixados na sentença.

4. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

O Banco do Brasil, quando atua como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóveis adquiridos pelos beneficiários do programa.

O prazo prescricional para a propositura de ação indenizatória fundada em vícios construtivos é de dez anos, conforme o artigo 205 do Código Civil.

A Justiça Estadual é competente para julgar ações em que o Banco do Brasil figura como parte, nos termos das Súmulas 508 e 556 do STF.

A constatação de falhas construtivas generalizadas, decorrentes de vícios de projeto, execução ou material empregado, configura ato ilícito ensejador da responsabilidade civil do agente executor da política habitacional.

Dispositivos relevantes citados : CC/2002, arts. 205 e 618; Decreto nº 7.499/2011; Lei nº 11.977/2009.

Jurisprudência relevante citada : STJ, REsp nº 1.721.694/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 03.09.2019; STJ, AgInt no REsp nº 1536218/AL, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 24.09.2019; STF, Súmulas 508 e 556.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 323/325 que, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente a demanda, nos seguintes termos:

"Base nestes sucintos, mas suficientes fundamentos, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação para condenar o acionado: I) ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ R\$

1.950,00, devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde 24/10/2023 e acrescido de juros de mora desde a citação e II) ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), monetariamente corrigidos pela Tabela Prática do TJSP e com incidência de juros de mora, a partir da publicação desta decisão, até a data do efetivo pagamento. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, fica o acionado condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados em 15% do valor da condenação, em conformidade com o art. 85, §2º do Código de Processo Civil”.

Insurge-se a requerida alegando, preliminarmente, a falta de interesse de agir, pois o banco não executa os serviços de construção, e não detém dever de responder pelos eventuais vícios construtivos, sua ilegitimidade passiva, uma vez que atua como mero agente financiador e os vícios indicados são de responsabilidade da incorporadora, a inaplicabilidade do CDC, a aplicação análoga do Tema 1.095 do STJ, a decadência e a incompetência da justiça estadual. No mérito, sustenta, em síntese, diante da ausência de conduta ilícita do banco, não há o que se falar em responsabilidade da apelante. Assevera a impossibilidade de condenação em danos materiais.

Contrarrazões à apelação a fls. 364/389.

É o relatório.

De início, afastam-se as preliminares de falta de interesse de agir e de ilegitimidade passiva.

Isso porque é imperioso reconhecer o interesse de agir da autora para reclamar o reconhecimento da existência de vícios construtivos do imóvel que adquiriu e em decorrência requerer a pretensão de ser indenizada.

Ademais, o Banco do Brasil é parte legítima para responder pela lide, já que atuou como representante do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e não somente como simples agente financeiro da operação.

Com efeito, verifica-se do quadro resumo do contrato padrão utilizado pelo réu "*Contrato particular, com efeito de escritura pública, de venda e compra direta de imóvel residencial com alienação fiduciária do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV Recursos FAR*", que o Fundo de Arrendamento Residencial é representado pelo réu, "*na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV, na forma do Decreto nº 7499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 07 de junho de 2009, da Portaria Ministério das Cidades nº 168, de 12 de abril de 2013 e do Manual do Fundo de Arrendamento Residencial, Minha Casa Minha Vida FAR MCMV, doravante designado "BB"* (fls. 27/28).

A propósito, confira-se precedente emanado do Colegiado, ora adotado como razão de decidir:

"De fato, há entendimento do E. STJ que prevê duas situações distintas. A primeira delas no sentido de que a instituição financeira não tem legitimidade pelos vícios construtivos na hipótese de ter atuado

tão somente como agente financeiro, existindo legitimidade passiva, contudo, caso a instituição financeira tenha atuado como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. No caso concreto, o Banco do Brasil representou o Fundo de Arrendamento Residencial para vender o imóvel à autora, havendo responsabilidade inclusive contratual, portanto (vide fls. 132 e seguintes). A atuação não se limitou ao financiamento, mas também execução e construção. Nesse sentido há precedente deste E. TJSP. Confira-se: [...] Com efeito, discute-se inicialmente a legitimidade passiva do Banco do Brasil para responder por vícios construtivos existentes em imóvel adquirido pelo programa "Minha Casa Minha Vida", do qual a instituição financeira seria a representante do Fundo de Arrendamento Residencial. Em relação a esse tema, ressalta-se o voto-vista da Ministra Isabel Gallotti, no REsp nº 738.071/SC, ao distinguir dois grandes grupos de atuação de instituições financeiras públicas (como a CEF) em programas de habitação popular. Resumidamente, a instituição financeira não tem legitimidade pelos vícios construtivos se atuou apenas como agente financeiro. Do contrário, tal legitimidade se verificará ao atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. Penso que a questão da legitimidade passiva da CEF merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro

da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas, na concessão de financiamentos com recursos do SBPE (alta renda) e do FGTS (média e alta renda), (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. Nas hipóteses em que a CEF atua meramente como agente financeiro em sentido estrito, não vejo, via de regra, como atribuir-lhe, sequer em tese - o que seria necessário para o reconhecimento da legitimidade passiva ad causam responsabilidade por eventual defeito de construção da obra financiada. Há hipóteses em que o financiamento é concedido ao adquirente do imóvel após o término da construção, sendo o imóvel novo ou usado. Em outras, o financiamento é concedido à construtora ou diretamente ao adquirente durante a construção. Em outros casos, é o próprio mutuário quem realiza a construção ou reforma. Não considero que a mera circunstância de o contrato de financiamento ser celebrado durante a construção, ou no mesmo instrumento do contrato de compra e venda firmado com o vendedor, implique a responsabilidade do agente financeiro pela solidez e perfeição da obra. A instituição financeira só tem responsabilidade pelo cumprimento das obrigações que assume para como mutuários referentes ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, a liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e com a cobrança dos encargos também estipulados no contrato. Figurando

ela apenas como financiadora, não tem responsabilidade sobre a perfeição do trabalho realizado pela construtora escolhida pelo mutuário, e nem responde pela exatidão dos cálculos e projetos feitos por profissionais não contratados e nem remunerados pelo agente financeiro. Observo que impor aos agentes financeiros este ônus, em caráter solidário, sem previsão legal e nem contratual (art. 896 do Código Civil), implicaria aumentar os custos dos financiamentos imobiliários do SFH, pois a instituição financeira passaria a ter que contar com quadros de engenheiros para fiscalizar, diariamente, a correção técnica, os materiais empregados e a execução de todas as obras por ela financiadas, passo a passo, e não apenas para fiscalizar, periodicamente, o correto emprego dos recursos emprestados. Nestes casos em que atua como agente financeiro 'stricto sensu', a previsão contratual e regulamentar de fiscalização da obra, pela CEF, tem o óbvio motivo de que ela está financiando o investimento, tendo, portanto, interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de financiamento. Se ela constatar a existência de fraude, ou seja, que os recursos não estão sendo integralmente empregados na obra, poderá rescindir o contrato de financiamento. Em relação à construtora, ela tem o direito e não o dever de fiscalizar. O dever de fiscalizar surge perante os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, podendo ensejar sanções administrativas, mas não ser invocado pela construtora, pela seguradora ou pelos adquirentes das unidades para a sua responsabilização direta e

solidária por vícios de construção. Fosse o caso de atribuir legitimidade à CEF nas causas em que se discute vício de construção de imóvel por ela financiado (financiamento 'stricto sensu'), deveria ela figurar no polo ativo da demanda, ao lado dos adquirentes dos imóveis, os mutuários. Isto porque a CEF tem interesse direto na solidez e perfeição da obra, uma vez que os apartamentos lhe foram dados em hipoteca. Assim, não responde a CEF, perante o mutuário, por vício na execução da obra cometido pela construtora por ele escolhida para erguer o seu imóvel, ou de quem ele adquiriu o imóvel já pronto. No segundo grupo de financiamentos acima lembrados, há diferentes espécies de produtos financeiros destinados à baixa e à baixíssima renda, em cada um deles a CEF assumindo responsabilidades próprias, definidas em lei, regulamentação infralegal e no contrato celebrado com os mutuários. Em alguns casos, a CEF contrata a construtora, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para a edificação dos empreendimentos e arrenda ou vende os imóveis aos mutuários. Em outros programas de política de habitação social (recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, do Orçamento Geral da União ou do FGTS), a CEF atua como agente executor, operador ou mesmo agente financeiro, conforme a legislação específica de regência, concedendo financiamentos a entidades organizadoras ou a mutuários finais, sem assumir qualquer etapa da construção. Não cabe, no presente voto, adiantar entendimento acerca da responsabilidade da CEF em cada um desses tipos de

*atuação, o que deverá ser perquirido em cada caso concreto, a partir das responsabilidades assumidas pelas partes envolvidas. Examino, portanto, apenas o caso concreto posto no presente recurso especial. No caso dos autos, o autor alega que adquiriu o imóvel em agência da CEF, sem possibilidade de escolha da construtora e do projeto. Afirma que a instituição financeira promoveu o empreendimento, escolheu a construtora e as características do projeto, apresentando o negócio completo ao mutuário, dentro de programa habitacional popular com recursos do FGTS. **Nos termos em que deduzida a controvérsia, portanto, parece-me clara a legitimidade passiva ad causam da instituição financeira.** Esta legitimidade passiva não decorre, ao meu sentir, da mera circunstância de haver financiado a obra e nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas de afirmar o mutuário na inicial, como parte da causa de pedir - e a exatidão de suas alegações será decidida em sentença de mérito, após a instrução - que a CEF promoveu o empreendimento, elaborou o projeto com todas as suas especificações, escolheu a construtora e o negociou diretamente, dentro de programa de habitação popular. Esse entendimento citado acima tem sido seguido atualmente pelo Superior Tribunal de Justiça:*

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA

*DA AGRAVANTE. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda" (REsp 1.163.228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012). 2. No caso, deve ser rejeitada a defendida ilegitimidade passiva, na medida em que o eg. Tribunal a quo expressamente assentou que a ora agravante atuou como "(...) integrante de políticas federais voltadas à promoção de moradia para pessoas de baixa renda, eis que, nesse caso, atua não apenas como mero agente financeiro, mas como executor/gestor de programas governamentais". 3. Agravo interno desprovido." (STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp nº 1536218/AL, Rel. Min. Raul Araújo, j. em 24/09/2019 sem destaque no original) [...] (Apelação nº 1012445-04.2019.8.26.0152, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Carlos Alberto de Salles, j. aos 4.5.2020). **[AC 1025862-41.2019.8.26.0405; julgada em 30/07/2020; Relator JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES].***

No mesmo sentido, os precedentes do TJSP:

*APELAÇÃO. Compra e Venda de Imóvel. Vícios de construção. Danos materiais e morais. Programa Minha Casa Minha Vida. Legitimidade passiva do Banco do Brasil configurada, pois não atua exclusivamente como agente financeiro. Contrato que previa expressamente que atuaria como instituição financeira oficial executora do programa. Impugnação genérica do laudo apresentado pela parte autora. Manutenção da condenação à indenização dos danos materiais. Dano moral julgado improcedente. Irresignação da parte autor. Descabimento. Dano moral não configurado. Mero inadimplemento contratual. Sentença integralmente mantida. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; **Apelação Cível 1001417-27.2022.8.26.0510; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2023; Data de Registro: 17/12/2023);***

Indenização. Vícios construtivos. Ilegitimidade passiva do Réu não acolhida. Réu que é o agente executor do PMCMV. Entendimento do C. STJ e desta E. Câmara. Litisconsórcio passivo necessário afastado. Incidência do artigo 88, CDC. Danos no imóvel da Autora constatados pelo parecer e orçamento do seu assistente técnico e não impugnados pelo Réu. Observância à regra do ônus

*da prova à Ré, a quem competia demonstrar a adequação do produto entregue. Danos morais caracterizados e arbitrados em R\$ 2.000,00, ora majorado para R\$ 10.000,00. Verba honorária majorada em razão da fase recursal. Matéria preliminar rejeitada, recurso do Réu não provido e provido o recurso da Autora. (TJSP; **Apelação Cível 1012598-25.2022.8.26.0510; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2023; Data de Registro: 15/12/2023**);*

*Compra e venda de imóvel – Vícios de construção – Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida – Banco que atuou como executor do aludido programa do governo federal – Legitimidade passiva ad causam – Ocorrência – Precedentes do C. STJ e desta E. Corte – Laudo trazido pela autora, não impugnado pelo réu, atestando que os vícios são de origem endógena – Obrigação de reparar – Danos morais configurados – Quantum indenizatório majorado – Precedentes desta E. Câmara - Sentença parcialmente reformada – Recurso do réu desprovido e provido, em parte, o apelo da autora. (TJSP; **Apelação Cível 1001502-13.2022.8.26.0510; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 11/12/2023**).*

Não vislumbro no caso a ocorrência de decadência.

Isso porque, o artigo 618 do Código Civil de 2002¹ que corresponde ao artigo 1.245 do Código Civil de 1916² estabelece prazo de garantia e não de decadência.

Neste sentido o consolidado entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO. GARANTIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. DEZ ANOS. CLÁUSULA DE RESERVA DE PLENÁRIO. 1. "O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos" (REsp 215832/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2003, DJ 07/04/2003, p. 289). 2. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em 10 anos, na vigência do Código atual, respeitada a regra de transição prevista no art.

¹ Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.
Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

² Art. 1.245. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não achando firme, preveniu em tempo o dono da obra.

2.028 do Código Civil de 2002. 3. Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2012, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal._4. Agravo regimental a que se nega provimento._ (AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECADÊNCIA - O prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil vigente é de garantia, e, não, prescricional ou decadencial - O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve ocorrer dentro dos cinco anos previstos no art. 618 do Código Civil - Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de dez anos – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2247184-75.2016.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/07/2017; Data de Registro: 19/07/2017).

Na verdade, em se tratando de ação indenizatória fundada na existência de vícios construtivos, o prazo prescricional aplicável é o de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil.

Neste sentido o consolidado entendimento do

Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Colenda Corte:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a

pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 1.721.694/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Prescrição ou decadência. Inocorrência. Nem todos os vícios indicados são aparentes. Prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil que é de garantia, e não de prescrição ou decadência. Ações de obrigação de fazer promovida em face do construtor, em virtude de vício construtivo, prescrevem em 10 anos. Artigo 205 do Código Civil. Precedentes jurisprudenciais. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2277069-90.2023.8.26.0000; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:

15/03/2024; Data de Registro: 15/03/2024);

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por dano moral e material. Vícios construtivos. Insurgência recursal dos réus, pleiteando reconhecimento da prescrição ou a decadência do direito do autor. Pretensão que, contudo, submete-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil, tal qual destacou o i. Juízo a quo. Recurso desprovido. (TJSP; **Agravo de Instrumento 2256368-45.2022.8.26.0000; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 08/12/2022; Data de Registro: 08/12/2022);***

*PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA – Não ocorrência – Ação pautada em descumprimento de dever contratual – Inteligência do art. 205, CC – Prazo decenal - Preliminar rejeitada. OBRIGAÇÃO DE FAZER – Vício em construção - Responsabilidade civil – Configuração – Provas que indicam a existência de anomalias na edificação – Dever de reparar – Ocorrência – Autos bem instruídos – Insurgência - Acolhimento – Impossibilidade – Sentença mantida – Ratificação dos fundamentos do "decisum" – Aplicação do art. 252 do RITJSP/2009 – Recurso improvido. (TJSP; **Apelação Cível 1013717-34.2021.8.26.0032; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara***

de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2023; Data de Registro: 18/10/2023).

No presente caso, considerando que o contrato de compra e venda foi assinado em dezembro de 2016 e a presente ação foi ajuizada em agosto de 2022, claramente não houve o transcurso do prazo prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil.

Por outro lado, não há que se falar em incompetência da Justiça Estadual, conforme entendimento do E. Supremo Tribunal Federal:

"Súmula 508 - Compete à Justiça Estadual, em ambas as instâncias, processar e julgar as causas em que for parte o Banco do Brasil S.A.

Súmula nº 556- É competente a Justiça Comum para julgar as causas em que é parte sociedade de economia mista"

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação indenizatória ajuizada pela autora, em virtude de vícios construtivos no imóvel situado no Condomínio Espanha.

No mérito, busca a requerida demonstrar que não houve nenhuma irregularidade, portanto, não há ato ilícito.

Ocorre que, o *expert* judicial concluiu que:

"não há dúvidas que o imóvel apresenta falhas construtivas generalizadas provenientes da execução, material e ausência/falha de projeto, ou seja, vícios construtivos." (fls. 302).

Ou seja, os problemas verificados na construção, não têm relação com a falta de manutenção ou mesmo de mau uso das áreas em específico.

Nesse contexto, verificados os danos do imóvel de rigor a manutenção do reconhecimento da responsabilidade do banco réu pelos problemas decorrentes de vício de construção, bem como sua condenação no pagamento do valor apontado pelo perito, já que os problemas que surgiram no imóvel tiveram sua origem na má execução dos serviços prestados e o banco não é mero financiador.

Registro, ainda, que não há como se afastar a responsabilidade solidária da instituição financeira, nos termos do artigo 7º, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que integra a cadeia de consumo da qual participa o Fundo de Arrendamento Residencial FAR, representado pelo Banco do Brasil, conforme consta no contrato celebrado com a parte autora.

Com isso, conclui-se que a construtora falhou em seu dever de entregar o bem sem quaisquer irregularidades que pudessem ensejar frustração nos adquirentes. Neste sentido, os autores tiveram frustradas suas legítimas expectativas de usufruir do imóvel tal como havida planejado, causando-lhe abalo psicológico.

Estabelecida a ocorrência do dever de indenizar, deve-se estabelecer o *quantum* indenizatório, levando-se em conta os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como do caráter punitivo e ressarcitório, sem permitir o enriquecimento ilícito da vítima.

Na concepção moderna da teoria da reparação do dano moral prevalece, como ensina o sempre autorizado Mestre CARLOS ALBERTO BITTAR:

"A orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de provado prejuízo em concreto" (**Reparação Civil por Danos Morais. Revista dos Tribunais. 1994. Página 202**).

Na determinação da reparação devida há fatores que devem ser considerados. A este respeito continua o festejado autor:

"Há certos fatores que influenciam a determinação da reparação devida, identificados e discutidos na doutrina e, por vezes, incluídos em textos legais. Inserem-se neste contexto, fatores subjetivos e objetivos, relacionados às pessoas envolvidas, que na prática acabam influenciando no espírito do julgador, a saber, de um lado, a análise do grau de culpa do lesante e a eventual participação do lesado na produção do efeito danoso, e de outro, a situação patrimonial e pessoal das partes e a proporcionalidade ao proveito obtido com o ilícito."

(obra citada, p. 209).

Ainda esclarece CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *“que se deve levar em conta a punição ao infrator pelo fato de haver ofendido um bem jurídico da vítima, colocando nas mãos do ofendido uma importância que não é o “PRETIUM DOLORIS”, porém, um meio de lhe oferecer a oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, amenizando a amargura da ofensa. Deve o arbitramento, ainda, ser feito de forma moderada e equitativa, não tendo o objetivo de provocar o enriquecimento de uns ou a ruína de outros.”* (**Responsabilidade Civil. 5ª Edição. Editora Forense. Página 317**).

Com efeito, na função ressarcitória, considera-se a vítima do ato lesivo, e a gravidade objetiva do dano que ela sofreu. Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, os olhos se voltam para aquele que teria cometido a falta, de sorte que o valor indenizatório deve representar uma advertência, um sinal de que tal ato não deve tornar a ocorrer.

Vale dizer, o valor a ser arbitrado deve ser de tal ordem que repare o mal causado a quem pede, sem lhe gerar locupletamento indevido, bem como desestímulo, de certa forma, o causador desse mal, incentivando-o a tomar todas as medidas possíveis para que o dano não ocorra.

Observadas, então, as circunstâncias do caso em exame, o montante estabelecido pela primeira instância está aquém dos parâmetros de fixação do Colegiado e desse Tribunal Bandeirante para casos análogos, razão pela qual, a fixação da indenização em R\$7.000,00 se mostrou adequada.

Ademais, mostra-se suficiente comprovado, por

meio do laudo pericial de fls. 283/306, que os danos materiais foram no importe de R\$ 1.950,00.

Desse modo, de rigor a manutenção da r. sentença.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios devidos à parte apelada para 18% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica