



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004662-05.2020.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que são apelantes VILA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA e BANCO DO BRASIL SA, é apelado BARBARA JOSE PARREIRA COELHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso do banco apelante e deram parcial provimento ao recurso da construtora. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.919

APELAÇÃO Nº: 1004662-05.2020.8.26.0126

COMARCA: CARAGUATATUBA

ORIGEM: 1ª VARA DE CIVIL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. MATHEUS AMSTALDEN VALARINI

APELANTES: BANCO DO BRASIL E VILA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA

APELADA: BARBARA JOSE PARREIRA COELHO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DO BANCO DESPROVIDO E DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de rescisão contratual, devolução de valores e indenização por danos morais. A sentença determinou a resolução do contrato de compra e venda, a devolução do imóvel à ré, a restituição de valores pagos e a condenação por danos morais.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) a legitimidade passiva do Banco do Brasil S/A; (ii) a responsabilidade solidária dos réus pelos danos causados à autora; (iii) a legalidade da condenação por danos morais e devolução de valores.

III. Razões de Decidir 3. A preliminar de ilegitimidade passiva do Banco é afastada, considerando a responsabilidade solidária na relação de consumo. 4. A mora na entrega do imóvel e os vícios construtivos são incontroversos, configurando a culpa dos réus pela rescisão do contrato. 5. A indenização por danos morais é devida, considerando a frustração e decepção causadas à autora.

IV. Dispositivo e Tese 5. Negado provimento ao recurso interposto pelo Banco e parcial provimento ao recurso da Incorporadora. Tese de julgamento: 1. O Banco é solidariamente responsável pelos danos. 2. A indenização por danos morais é devida. 3. A restituição dos valores do financiamento cabe ao banco corréu.

Legislação Citada:

CPC, art. 85, § 11; CDC, arts. 7º, parágrafo único, 18, 19, 34 e 51, III.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1000664-81.2022.8.26.0474, Rel. Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 23/08/2023.

TJSP, Apelação Cível 1000717-96.2021.8.26.0474, Rel. Christiano Jorge, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 07/02/2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 907/913, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente os pedidos formulados na ação, para: 1) decretar a resolução do contrato de compra e venda e financiamento com alienação fiduciária em garantia celebrado pelas partes, determinando a devolução do imóvel à ré e exonerando a autora das obrigações derivadas do pacto de crédito; 2) condenar o Banco do Brasil S.A. a restituir à requerente todos os valores pagos em função do financiamento, com atualização monetária pelo INPC desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; 3) condenar a Vila Incorporação e Comércio de Imóveis Ltda. a: a) ressarcir à demandante todos os valores adimplidos por força do pacto, incluindo os montantes das prestações do financiamento quitadas, com atualização monetária pelo INPC desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; b) pagar-lhe, a título de reparação moral, R\$ 12.708,00, com atualização monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês a partir desta decisão.

Face à mínima sucumbência da autora, os réus foram condenados a arcarem com as custas judiciais e despesas processuais e pagarem honorários

advocatícios, arbitrados em 10% do valor da respectiva condenação.

Inconformados, os requeridos apresentaram apelações.

O apelante Banco do Brasil S/A recorre às fls. 921/937 alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva sustentando que a autora e o banco possuem relação jurídica pautada em contrato de mútuo com garantia real e, nesse ponto, nada fora reclamado pela Autora.

Aduz que há provas robustas nos autos de que o negócio jurídico foi efetivamente prestado com aquisição do imóvel pela autora, inexistindo qualquer falha na prestação de serviço pelo banco apelante.

Reforça que o suposto erro no habite-se é ato administrativo, sem qualquer relação com o apelante. O apelante também não tem responsabilidade em executar a construção do imóvel e não promoveu nenhum ato que causou dano material à autora.

Quanto ao mérito, alega o banco/apelante que a vistoria realizada por ele serve apenas para verificar a viabilidade de utilizar o imóvel como objeto de garantia ao contrato, jamais para atestar a qualidade do bem adquirido pela autora.

O banco não se responsabiliza pela entrega das obras, sendo a construtora quem se obrigou a edificar e entregar o bem, em prazo por ela mesma estipulado. O contrato firmado entre a autora e a construtora resta inadimplido e o banco não tem responsabilidade sobre os fatos. Todos os valores de entrada e taxas mencionados na inicial foram revertidos em favor da construtora, com exceção dos impostos, revertidos aos respectivos Entes Públicos, e gerados em razão de uma contratação desonrada pela construtora, não tendo o banco responsabilidade sobre tal evento, posto que não se beneficiou dos mesmos.

Salienta que o serviço do banco foi perfeitamente prestado e que a culpa decorrente dos vícios é exclusiva de terceiro e da própria consumidora que não foi diligente na escolha do imóvel caso reste procedente os vícios alegados.

Assevera que, no caso vertente, não há provas de condutas indevidas pela parte do banco, nem de vício ou defeito do serviço em relação ao

financiamento bancário, o que afasta a responsabilidade civil e, inclusive, consumerista deste requerido.

Sustenta que eventuais vícios constatados no imóvel são de responsabilidade do vendedor do imóvel, proprietário pleno do produto ofertado e vendido, que só obteve êxito na venda por continuidade da própria autora na transação comercial. Dessa forma, ainda que não reconhecida as excludentes de responsabilidade pela via da culpa exclusiva da consumidora ou de terceiro, os fatos narrados na inicial constituem verdadeiro caso fortuito externo que rompe o nexo de causalidade entre a conduta do banco com o dano sofrido pela autora.

A requerida VILA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA apela às fls. 945/961 requerendo, em síntese que seja afastada a rescisão contratual, considerando que os vícios construtivos são sanáveis, cabendo apenas a realização de reparos; a conversão da condenação em obrigação de fazer, permitindo à apelante efetuar as correções necessárias no imóvel; o afastamento da condenação à devolução dos valores do financiamento, pois a apelante não recebeu tais valores diretamente da apelada, devendo eventual restituição ocorrer pelo banco corréu; o afastamento ou, subsidiariamente, a minoração dos danos morais, uma vez que não há comprovação de prejuízo extrapatrimonial relevante, conforme apontado no laudo pericial.

Defende que o laudo pericial (fls. 778) afasta qualquer comprometimento estrutural e classifica o risco de o imóvel como regular, indicando que os vícios identificados são sanáveis e passíveis de correção por meio de reparos. Assim, inexistente fundamento para a rescisão contratual, visto que o imóvel não se tornou inservível ou impróprio para moradia.

Alega que, caso seja admitida responsabilidade da apelante, a condenação seja convertida em obrigação de fazer.

Pontua que a autora, antes de pleitear a rescisão do contrato, deveria ter buscado a reparação dos vícios pela via apropriada, seja por meio da obrigação de fazer imposta à apelante, seja pelo acionamento do seguro habitacional do SFH.

Observa que o contrato de financiamento bancário foi firmado exclusivamente entre a autora e a instituição financeira corré, sem a participação direta da apelante na definição das parcelas, condições de pagamento e obrigações inerentes ao mútuo. O banco corréu, por sua vez, repassou os valores do financiamento à apelante para quitação do preço do imóvel, cumprindo o papel de intermediador financeiro da transação. Dessa forma, a apelante não pode ser condenada a restituir à apelada valores que foram integralmente repassados pelo banco corréu, pois tal determinação criaria um desequilíbrio contratual e configuraria uma dupla condenação, sem qualquer fundamento legal que justifique tal distorção, vez que a Instituição Financeira Corré, também fora condenada a devolver valores.

Reforça que a apelante somente poderia repassar ao banco os valores que efetivamente recebeu, e a instituição financeira, por sua vez, analisaria o saldo do financiamento e as parcelas quitadas até então pela apelada, para restituir-lhe os valores devidos.

Defende que a condenação da apelante ao pagamento de danos morais não se sustenta diante da ausência de qualquer ato ilícito ou abusivo por sua parte e que o valor arbitrado na sentença é desproporcional, considerando que a apelante agiu dentro dos limites legais, buscando solucionar os problemas apontados, e que a apelada concorreu diretamente para o agravamento da situação ao negligenciar a manutenção de seu imóvel.

Contrarrazões (fls. 970/976 e 977/984).

Recursos tempestivos e preparos recolhidos.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelo banco não deve ser acolhida. A relação jurídica em questão se insere no âmbito das relações de consumo, o que impõe a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento pelo dano causado ao consumidor, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Tanto a construtora quanto o banco/apelante participaram diretamente do empreendimento e, portanto, devem responder pelos prejuízos experimentados pela autora.

Nesse sentido, inclusive com relação à parte apelante:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DA CONSTRUTORA DESCONHECIDO E DO BANCO NEGADO PROVIMENTO. I. Caso em exame 1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de rescisão contratual, devolução de valores e indenização por danos morais, em ação proposta por Vanessa Aparecida Roveda em face de Construnelli In Works Construtora e Banco do Brasil S/A. 2. O réu Banco do Brasil S/A alega ilegitimidade passiva e nega responsabilidade pelos danos, enquanto a construtora requer justiça gratuita e alega não ter culpa pelo atraso na entrega do imóvel. 3. O benefício da justiça gratuita foi indeferido à construtora, que não recolheu o preparo da apelação. II. Questão em discussão 4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se o recurso da construtora deve ser conhecido; (ii) a legitimidade passiva do Banco do Brasil S/A; (iii) a responsabilidade solidária dos réus pelos danos causados à autora; (iv) a legalidade da condenação por lucros cessantes e honorários advocatícios. III. Razões de decidir 5. O recurso da construtora não pode ser conhecido, pois deserto, em razão do não recolhimento do preparo. 6. A preliminar de ilegitimidade passiva do Banco do Brasil S/A é afastada, considerando a responsabilidade solidária na relação de consumo. 7. A mora na entrega do imóvel é incontroversa, configurando a culpa dos réus pela rescisão do contrato. 8. A indenização por lucros cessantes é devida, conforme a Súmula 162 do E. TJSP, e a fixação dos honorários deve observar os percentuais do art. 85 do CPC. IV. Dispositivo e Tese 9. Não conheço do recurso interposto pela requerida Construnelli In Works Construtora e Incorporadora LTDA. 10. Nego provimento ao recurso interposto pelo Banco do Brasil S/A. 11. Tese de julgamento: "1. O recurso da construtora é deserto. 2. O Banco do Brasil S/A é solidariamente responsável pelos danos. 3. A indenização por lucros cessantes é devida. 4. Os honorários sucumbenciais devem observar o disposto no Tema 1076." Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação CPC, art. 1.007; CDC, arts. 7º, parágrafo único, 18, 19, 34 e 51, III. Jurisprudência TJSP, Apelação Cível

1000664-81.2022.8.26.0474, Rel. Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 23/08/2023. TJSP, Apelação Cível 1000717-96.2021.8.26.0474, Rel. Christiano Jorge, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 07/02/2023. (TJSP; Apelação Cível 1000928-74.2017.8.26.0474; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 07/02/2025; Data de Registro: 07/02/2025)

Dessa forma, correta a sentença ao reconhecer que o banco corréu deve restituir à requerente todos os valores pagos em função do financiamento.

Quanto ao mérito, ainda que não se possa imputar ao banco o descumprimento de obrigação contratual, como o contrato de financiamento decorre daquele precedente de compra e venda, ambos devem ser resolvidos conjuntamente.

E, também, não há dúvida de que a instituição financeira cobrou e recebeu da autora valores pelo vínculo material estabelecido, daí decorrendo sua responsabilidade pela restituição dos valores.

O contrato de financiamento bancário nasceu atrelado ao de compra e venda, guardando em relação a ele conexidade, o que impede serem apreciados de forma isolada e distinta, ainda mais porque a autora postula a extinção de ambos os vínculos contratuais.

Dessarte, uma vez rescindido o contrato de compra e venda do imóvel, não há sentido em manter hígido o contrato de financiamento.

Logo, deve ser mantida a condenação do banco recorrente quanto à restituição das parcelas recebidas da autora.

Passo a análise da apelação da Construtora.

Depreende-se dos autos que a autora constatou diversos vícios construtivos no imóvel por ela adquirido, os quais foram comprovados pela perícia judicial realizada, conforme conclusão do laudo acostado às fls. 778:

“As umidades podem começar a apresentar problemas de corrosão e despassivação das armaduras e perda de

resistência do concreto, devido ao processo de molhagem e secagem, o que é extremamente prejudicial às estruturas. Recomenda-se os reparos sejam realizados com urgência, visando-se evitar um estado de maior deterioração, inclusive estético-funcional, comprometendo a qualidade de vida e funcionalidade do edifício, diminuindo o tempo de vida útil do prédio”.

Com efeito, os vícios apontados configuram riscos à estrutura do imóvel, inviabilizando a moradia para o qual se destinava, portanto, correta a resolução do contrato.

Nesse sentido:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
AÇÃOANULATÓRIA 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 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)

Uma vez reconhecida a culpa do réu, a rescisão contratual deve ocorrer com a restituição integral dos valores pagos pela 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”.

Vale dizer, a conversão em perdas e danos, como requerida pela construtora, também não merece prosperar, posto que cabia a autora fazer a opção pela conversão, nos termos do artigo 84, § 1º do Código de Defesa do Consumidor.

Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 1º A conversão da obrigação em perdas e danos somente será admissível se por elas optar o autor ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.

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 Denúnciação 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 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).”

No que tange à ofensa moral resultante da negociação de unidade imobiliária com vícios de construção que obstem 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, fundamentando, assim, 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 da construtora ultrapassou o conceito de aborrecimentos ou dissabores corriqueiros.

Com efeito, a compradora, conjugando esforços e muita economia, ao longo dos anos, para a realização do grande sonho de comprar seu imóvel 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 da parte e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, a indenização arbitrada na sentença, mostra-se razoável, servindo para repreender pedagogicamente o ofensor a não repetir o ato ilícito e para compensar a autora pelo prejuízo experimentado, sem, contudo, gerar-lhe enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

“APELAÇÕES CÍVEIS - Ação de indenização por danos morais (...) Entrega do imóvel com características distintas daquelas constantes do contrato e memorial descritivo - Descumprimento do dever de informação por parte da ré - Aborrecimento que configura danos morais (...) Recurso da Ré não provido, e provido parcialmente o da Autora.” (Apelação Cível 1007403-76.2021.8.26.0451; Relator: José Carlos Ferreira Alves; 2ª Câmara de Direito Privado; j.

31/07/2023).

No mais, razão assiste à construtora no tocante ao afastamento da condenação a devolver os valores do financiamento, pois a restituição de tais valores cabem ao banco corréu, como determinado na sentença, evitando, assim, o pagamento em duplicidade à autora.

Por consequência, cabe à **VILA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA** a ressarcir em favor da autora os valores que lhes foram pagos diretamente, com atualização monetária pelo INPC desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

No mais, persiste a sentença como prolatada.

Decaindo a autora em parte mínima, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados anteriormente para 12% do valor da condenação.

Destarte, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DO BANCO DO BRASIL E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA VILA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA**, nos termos acima alinhavados.

COELHO MENDES

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO