



2025.0000403763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001037-04.2022.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante/apelado BANCO DO BRASIL S/A, é apelada/apelante TALITA GOMES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

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 do réu e deram provimento ao recurso da autora, por maioria de votos, de conformidade com o voto da relatora designada, que integra este acórdão. Vencido o relator sorteado, que declara.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO, vencedor, GIFFONI FERREIRA, vencido, HERTHA HELENA DE OLIVEIRA, JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001037-04.2022.8.26.0510

Apelante/Apelado: Banco do Brasil S/A

Apelado/Apelante: Talita Gomes da Silva

MM. Juiz de Direito: JOELIS FONSECA

Comarca de Rio Claro - Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível

Voto nº 6118

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelo Réu e recurso adesivo interposto pela Autora contra a r. sentença que julgou procedente a ação indenizatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações do Banco Réu, a) preliminarmente, quanto a sua ilegitimidade passiva, bem como a necessidade de chamamento da Construtora responsável pela Obra; b) no mérito, quanto à inoccorrência de ato ilícito e do dever de indenizar, além da inoccorrência do dano moral alegado pela Autora. 3. Irresignação da parte Autora quanto ao valor fixado de dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Relação de Consumo constatada: Inteligência do art. 3º do CDC. 5. Inexistência de litisconsórcio passivo necessário: A despeito da Construtora ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, atuou sob orientação e fiscalização do Banco Réu. 6. Responsabilidade Solidária (Art. 25, § 1º, do CDC): Consumidor que tem a faculdade de escolher ingressar com a demanda somente contra o Banco Financiador e Fiscalizador. 7. Prejuízos Materiais Configurados: Hipótese em que o Requerido não pleiteou a produção de provas a contrapor o laudo técnico bem produzido pela Autora a respeito dos vícios construtivos em seu imóvel. 8. Laudo Técnico que é claro ao detalhar os vícios construtivos alegados, além de estimar o valor dos consertos, os quais não foram impugnados especificamente pelo Réu. 9. Dano Moral in re ipsa: Situação que excede o mero aborrecimento e os dissabores da vida cotidiana. 10. Transtornos que violam a intimidade e a vida privada da Adquirente, não suscetíveis de compensação somente pela perspectiva material.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. SENTENÇA PARCIALMENTE MANTIDA – RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO. RECURSO DA AUTORA PROVIDO.

Tese de Julgamento: “1. É parte legítima o Banco do Brasil S/A para figurar no polo passivo da demanda, afinal, buscou a parte

autora a responsabilização do Réu pelos danos materiais decorrentes das falhas construtivas a obra por ela fiscalizada, de forma que, a despeito da Construtora ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, esta atuou sob orientação e fiscalização do Banco do Brasil, não se tratando de litisconsórcio passivo necessário. 2. Em ação indenizatória relativa à ocorrência de vícios de construção, a devida comprovação destes resulta no reconhecimento da ocorrência de danos morais *in re ipsa*, em favor dos adquirentes lesados. 3. Dano moral majorado para valor proporcional e razoável”.

Vistos.

Reportando-me ao voto nº 51.153, do i. Des. Relator Giffoni Ferreira, com a devida vênia, divirjo do entendimento esposado no voto condutor. Com todo respeito ao posicionamento, apresento voto divergente para negar provimento ao recurso do Réu e dar provimento ao recurso da Autora, nos termos da fundamentação.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 317/322 que julgou procedente Ação Indenizatória ajuizada por Talita Gomes da Silva, reciprocamente apelante e apelada, contra Banco do Brasil S/A, reciprocamente apelante e apelado, 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\$.6.709,73, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde 08/11/2021 (fls. 33 e 54) 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”*.

Em suas razões de apelação (e-fls. 325/346), insurge-se o Réu, sustentando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, bem como a necessidade de chamamento ao processo da construtora do imóvel (Cury Construtora e Incorporadora S/A), culpando-a exclusivamente por eventual atraso na entrega e demais vícios. No mérito, aduz a inexistência

de ato ilícito, salientando a ausência de comprovação dos fatos narrados na inicial. Sustenta a inexistência de nexo causal entre eventual defeito no imóvel e a sua conduta, assim como a ausência de dano material. Afirmar a inocorrência dos danos morais alegados pela Autora ou, subsidiariamente, a redução do *quantum* arbitrado. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Em suas razões de recurso adesivo (e-fls. 349/355), insurge-se a Autora, sustentando, em síntese, a necessidade de majoração da condenação do Réu em dano moral para R\$ 15.000,00.

Contrarrazões da Autora (e-fls. 359/368)
pelo não provimento ao recurso do Réu.

Contrarrazões do Réu (e-fls. 369/377)
pelo não provimento ao recurso da Autora.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que a Autora alegou, em síntese, ter adquirido o imóvel objeto dos autos por intermédio do programa “Minha Casa Minha Vida” através de Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia. Aduziu que, após ingressar na posse, observou o surgimento de inúmeros problemas em sua moradia, os quais foram constatados, identificados e quantificados como vícios construtivos por profissional capacitado que elaborou laudo técnico preliminar.

Salientou ter se dirigido ao Banco do Brasil, com quem firmou o contrato, com a finalidade de solucionar os problemas apontados, não obtendo resposta, ao passo que o Réu seria o

agente executor do programa, de forma que era sua a responsabilidade pela fiscalização da 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.

Apontou que a responsabilidade do Réu decorre de culpa ao eleger mal a construtora e não fiscalizar a obra, sendo aplicável ao caso concreto o Código de Defesa do Consumidor, bem como a inversão do ônus da prova. Pretendeu a condenação do Réu no pagamento de indenização por danos materiais constantes do laudo técnico apresentado, bem como de indenização por dano moral.

O Banco Réu, por sua vez, se opôs às pretensões autorais, sob as justificativas apresentadas nestes autos.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente a ação.

Pois bem.

Em que pese as irresignações do Réu, razão não assiste a ele.

Notoriamente, a relação jurídica entre as partes é de consumo, nos termos do art. 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor (CDC): *“Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços”*.

É plena a legitimidade do Banco do Brasil S/A para figurar no polo passivo da demanda, afinal, buscou a parte autora a responsabilização do Réu pelos danos materiais decorrentes das falhas construtivas a obra por ela fiscalizada, de forma que, a despeito da construtora

ter assumido a responsabilidade pela solidez da obra, esta atuou sob orientação e fiscalização do Banco do Brasil, não se tratando de litisconsórcio passivo necessário.

Não verifico, *in casu*, o alegado litisconsórcio necessário que viabilizaria o pedido de inclusão da Construtora em questão no polo passivo da demanda, haja vista que os arts. 7º, 18, 25, 34 e 51 do Código de Defesa do Consumidor estabelecem que todas as partes que se inserem na cadeia de fornecimento do serviço/produto respondem solidariamente entre si.

Com efeito, reconheço que se trata de uma faculdade do consumidor escolher ingressar com a demanda somente contra o Banco Financiador/Fiscalizador, como ocorrido no caso concreto, ressaltando que, se assim entender o Réu, nada impede que ajuíze uma ação de regresso contra a construtora que aponta ter sido responsável pela solidez da obra, nos termos do art. 125, § 1º, do CPC.

No mérito, melhor sorte não assiste ao Réu.

Neste sentido, o Requerido não pleiteou a produção de provas para refutar o laudo pericial apresentado pela Autora, o qual constatou detalhadamente os vícios construtivos guerreados, ou sequer alegou a ocorrência de cerceamento de defesa por meio de suas razões de apelação, sendo necessário e suficiente o laudo técnico carreado pela Autora, que, repita-se, descreve o imóvel, trazendo fotos dos danos encontrados e estimando o valor dos consertos, não impugnados especificamente pelo Réu.

Com efeito, em caso análogo julgado por esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, *"salienta-se que o banco réu sequer pleiteou a produção de provas a refutar o laudo pericial apresentado pela parte autora, que atestou as falhas construtivas" (...) "nesse contexto, verificados os danos do imóvel e apresentado o valor estimado de material e mão-de-obra*

para reparo, 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 judicial, já que os problemas que surgiram no imóvel tiveram sua origem na má execução dos serviços prestados e o banco não é mero financiador." (TJSP; Apelação Cível 1001052-36.2023.8.26.0510; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado, em 10/05/2024).

No que diz respeito ao dano moral debatido, melhor sorte não assiste ao Réu.

Notoriamente, *"Dano moral é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima (...) Aqui também é importante o critério objetivo do homem médio, o bônus pater familias: não se levará em conta o psiquismo do homem excessivamente sensível, que se aborrece com fatos diuturnos da vida, nem o homem de pouca ou nenhuma sensibilidade, capaz de resistir sempre às rudezas do destino. **Nesse campo, não há fórmulas seguras para auxiliar o juiz. Cabe ao magistrado sentir em cada caso o pulsar da sociedade que o cerca**" (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: responsabilidade civil, vol. IV, 34.ed., São Paulo: Atlas, 2024) (grifos nossos).*

Analizados os fatos descritos e comprovados, verifico que se trata de situação que ultrapassa os meros dissabores e aborrecimentos da vida cotidiana, visto que são transtornos que violam a intimidade e a vida privada do Adquirente, não suscetíveis de compensação somente pela perspectiva material.

Assim, é possível afirmar que a Autora se utilizando de suas economias para realizar o sonho de comprar o imóvel objeto dos autos, contratou obra que apresentou inúmeros danos físicos, restringindo o direito de propriedade e interferindo em sua habitabilidade.

Destaque-se que, no caso concreto, "o

dano moral não depende de prova; acha-se in re ipsa' (REsp 296.634/RN, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 26.8.2002), pois 'não há falar em prova do dano moral, mas, sim, na prova do fato que gerou a dor, o sofrimento, sentimentos íntimos que o ensejam' (REsp 86.271/SP, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, DJU 9.12.97). □

Com isso em mente, a indenização mede-se pela extensão do dano, sendo certo que devem ser considerados os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, a fim de se atender a sua função reparatória e punitiva, não podendo o *quantum* levar ao enriquecimento sem causa daquele que se pretende indenizar, pois, em tal hipótese, ocorreria um desvirtuamento ilícito e inconstitucional do ordenamento jurídico relacionado à responsabilidade civil.

No que tange ao recurso interposto pela Autora, a majoração pleiteada está em ordem de ser provida, visto que o *quantum* de R\$ 10.000,00 é razoável, justo e suficiente para reparação moral, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como a capacidade econômica do Réu, seu grau de culpa, a posição social do ofendido, além da intensidade e da natureza dos transtornos ocasionados.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que o Réu deverá arcar integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da Autora, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do Réu e **DOU PROVIMENTO** ao recurso da Autora, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada



Apelação Cível nº 1001037-04.2022.8.26.0510

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 51153

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Com efeito, a insurgência do Requerido merece acatamento; o financiador da obra não tem a menor responsabilidade que fôra pelos vícios da construção, cabendo-lhe apenas a verificação das metas a serem superadas, para providenciar a liberação das parcelas do financiamento. Falhas e eivas construtivas não são de responsabilidade do Banco.

Deveras, a jurisprudência do Magnífico Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, para o fim de verificar o tipo de atuação da Instituição Financeira, e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos ao imóvel, devem ser analisados os seguintes requisitos: a legislação disciplinadora do programa de política habitacional, o tipo de atividade por ela desenvolvida, o contrato celebrado entre as partes, e a causa de pedir. Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO. 1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). 2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente. 3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisar os seguintes critérios: i) a legislação

disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) e a causa de pedir. 4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). 5. Recurso especial não provido.” (REsp n. 1.534.952/SC , Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017; grifo nosso).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃOINDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal. 2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF. 3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018; grifo nosso).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E aqui, ao contrário de prever cláusula de responsabilidade da Instituição Financeira pelos vícios construtivos, a despeito de ser responsável pela fiscalização do andamento do empreendimento, com a liberação periódica de recursos, a avença expressamente previu cláusula de exclusão de responsabilidade do Réu.

Assim, o contrato detém cláusula expressa de responsabilidade do Construtor do imóvel pelos vícios construtivos (cláusula décima nona), de modo que deve ser acolhida a ilegitimidade passiva.

Exigir que o Banco fiscalizara a obra fôra decidir além do Contrato, pouco importando que o financiamento esteja afeto ao MINHA CASA MINHA VIDA, pois em nenhum momento constou no pacto que o Banco ficara obrigado pela qualidade do empreendimento, senão pela liberação de valores empós de medições realizadas, e nem há prova segura de que os vícios inquinados se hajam dado durante a obra, e não empós dela.

Nenhum laivo de responsabilidade existe na prova a obrigar o Apelante pelos problemas construtivos. Não há prova alguma de que ele haja algum vínculo que não o de financiamento da obra, não existe nexa causal entre eivas apontadas e o financiamento, e em verdade, é hialino que a obra foi realizada por Construtora contratada para tal serviço, de modo que esta sim é responsável pelos vícios intrínsecos da construção realizada, inviável o tentame de transferir a responsabilidade para o Banco Apelante, inexistente dano material ou moral com ser ressarcido.

Alfim, ante o resultado do julgamento do apelo, fica prejudicado o Recurso Adesivo.

Ante o exposto, por minha decisão, DEFERIA-SE PROVIMENTO ao recurso, NÃO SE CONHECIA do Adesivo; acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva, extinto o processo, sem resolução do mérito, consoante Art. 485, VI, do CPC, arcando a Autora com custas e despesas processuais, mais honorários de 12% do valor atualizado da causa, ressalvada a gratuidade.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	9	Acórdãos Eletrônicos	ANA PAULA CORREA PATINO	2A8D5BBB
10	13	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A904E9D

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1001037-04.2022.8.26.0510 e o código de confirmação da tabela acima.