



ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia - 1ª Vara Cível

Autos n.º: 5636939-59.2020.8.09.0051

SENTENÇA

Cuida-se de ação de OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, ajuizada por RENATO OLIVEIRA BORGES, em desfavor de ALEX MENEZES DA COSTA e BANCO DO BRASIL LTDA, todos devidamente qualificados.

Alegou a parte autora que firmou com a ré, no dia 22 de março de 2014, contrato de compra e venda e alienação fiduciária, de imóvel novo, localizado na Rua Armação de Búzios, quadra 03, lote 24, casa 02, Residencial Campos Dourados, de propriedade do primeiro réu e financiado pelo segundo.

Aduz que, no final de 2018, a parte autora começou a perceber que algumas cerâmicas estavam caindo das paredes. Informa que, então, entrou em contato com os réus, inclusive via notificações extrajudiciais, questionando-os sobre o ocorrido, mas não obteve retorno.

Relata que pagou pelo imóvel o valor de R\$ 125.000,00, no entanto,

após se mudar para o imóvel foram identificadas diversas falhas na construção devida a baixa qualidade dos materiais utilizados e falta de capacidade técnica para a construção.

Assevera que tais defeitos foram aparecendo com pouco tempo de utilização do imóvel como cerâmicas descolando das paredes da cozinha e banheiro, madeiras da garagem saindo da parede, rachaduras por toda casa, inclusive no teto, fissuras, derramamento de água pela lâmpada da área de serviço, quando chove, e cerâmica “fofa” na área.

Afirma que, apesar de ter contatado o primeiro Réu, esse nunca prestou qualquer assistência com relação aos defeitos apresentados, somente entrando em contato com o rutor após o recebimento de notificação extrajudicial, conforme evento 01, doc. 11.

Então, após notificado, o primeiro requerido contratou um pedreiro que se dirigiu à residência do rutor e realizou uma primeira vistoria e ficou responsável por fazer um levantamento dos danos gerados. Contudo, este não realizou o levantamento e não mais retornou as mensagens do requerente (evento 01, arquivo 12).

Dessa forma requereu: **i)** condenação da ré na obrigação de fazer consistente em realizar os reparos necessários; **ii)** no caso de impossibilidade, a conversão em perdas e danos; **iii)** caso os Réus não realizem os reparos apontados e necessários, que seja determinada a efetivação de orçamento para que lhe seja imputado o valor dos referidos reparos; e **iv)** indenização pelos danos morais sofridos. Juntou documentos.

Apesar de devidamente citado (evento 23), o primeiro réu, ALEX MENEZES DA COSTA, não apresentou contestação, tendo o autor requerido a decretação de sua revelia (evento 28).

O Segundo réu, por sua vez, citado, apresentou contestação (evento 22), alegando, preliminarmente, **i)** a carência da ação, ante a ilegitimidade passiva do Banco do Brasil; **ii)** a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação; e **iii)** a ausência de pressupostos legais à concessão da gratuidade da justiça ao Autor.

No mérito, aduziu, em suma, que **i)** o Requerente se desincumbiu de provar os fatos constitutivos de seu direito; **ii)** que inexistem provas do dano aventado, não merecendo guarida o pedido indenizatório; e que **iii)** não há comprovação do dano material almejado.

Intimadas as partes sobre as provas que pretendiam produzir, pleitearam pelo julgamento antecipado do feito (eventos 32 e 33).

É relatório. Decido.

O feito comporta o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC em que as matérias de fato e de direito estão suficientemente demonstradas nos autos, além de inexistirem pedidos de dilação probatória.

I – DAS PRELIMINARES.

Em análise a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada na peça de defesa pelo BANCO DO BRASIL, tenho que esta merece ser acolhida, uma vez que o Superior de Justiça firmou entendimento de que a legitimidade da instituição financeira nas ações contra vícios de construção ou atraso na entrega de obras somente se verifica nas hipóteses em que atua além de mero agente financiador da obra. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC DE 1973. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF. AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do CPC/2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, todas as matérias foram devidamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. **2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de se reconhecer a ilegitimidade passiva do agente financeiro para responder à ação por vício de construção de imóvel quando a instituição atuar como mero agente financeiro. Precedentes.** 3. Agravo interno não provido. (AglInt no REsp 1607198/CE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 15/05/2018). (grifei)

Ainda sobre o tema:

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 analisados 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 1534952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017). (grifei)

É pacífico o entendimento do Tribunal de Justiça de Goiás, atribuindo a responsabilidade ao construtor pelos vícios da residência, permanecendo o agente financeiro como mera viabilizadora do financiamento:

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. MÚTUO CONTRÁTUAL. IMÓVEL. FINANCIAMENTO. CEF. AGENTE FINANCEIRO. INCORPORADORA. VÍCIOS. CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE. DEVER DE REPARAR. LEGITIMIDADE PASSIVA. 1. A Caixa Econômica Federal (CEF) não responde por vícios na construção de imóveis, na oportunidade em que figurar como agente financeiro, senão a incorporadora quem o construiu. Jurisprudência local e superior. 2. Portanto, há de ser admitida a legitimidade da incorporadora apelada para ser demandada em juízo quando verificada, por força de contrato, não somente a sua responsabilidade pelos vícios da construção que porventura viessem a suceder nas unidades imobiliárias, bem como a qualidade de mero agente financeiro da Caixa Econômica Federal (CEF), esta com o propósito de viabilizar o financiamento dos imóveis perante os mutuários. **APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA CASSADA.** (TJGO, Apelação (CPC) 0080681-16.2016.8.09.0051, Rel. ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2018, DJe de 22/03/2018). (grifei)

Assim, verifico que, no caso *sub judice*, a atuação do Banco do Brasil se deu nos termos postos no Contrato de Compra e Venda de Imóvel Residencial Novo, mediante financiamento garantido por alienação fiduciária apresentado pelas partes (evento 01, arquivos 7.2 a 7.4 e evento 22, arquivo 7), de onde se extrai que a instituição bancária atuaria como mero financiador da obra que já havia sido construída pelo vendedor, ALEX MENEZES DA COSTA.

É o que permite antever, também, o Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (evento 01, arquivo 7.1), onde o autor pactua com o primeiro réu a seguinte cláusula contratual, aos 22 de março de 2014:

“O comprador declare-se ciente que o financiamento bancário dependerá diretamente de seu poder aquisitivo, (comprovação de renda/inexistência de restrições) à época

da contratação com o agente financeiro E/OU caso a avaliação do imóvel seja por valor diferente do pleiteado E/OU que os valores sejam diferentes de simulações anteriores, o COMPRADOR declarara expressamente estar ciente da possibilidade de complementação da entrada e parcelas mensais maiores que as previamente simuladas.”

Não pode o segundo réu, portanto, responder à ação por vício de construção de imóvel, quando demonstrado que a instituição bancária atuou como mero agente financeiro da obra.

Isto posto, **extingo o feito em relação ao Banco do Brasil**, nos termos do artigo 485, VI, do CPC, restando prejudicados os demais requerimentos aventados pela parte demandada.

Por esta razão, **o feito prosseguirá apenas em face de ALEX MENEZES DA COSTA.**

Ultrapassadas as preliminares arguidas, passo ao exame **do mérito.**

II – DO MÉRITO.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos morais em que o Autor relata que o imóvel foi entregue com falhas estruturais.

Uma vez que o réu, apesar de citado, não contestou a ação, **decreto sua revelia**, conforme art. 344 do CPC. No entanto, a decretação da revelia, embora gere presunção de veracidade a respeito das alegações de fato formuladas pelo autor, não isenta o magistrado de analisar as provas carreadas aos autos.

Aplica-se ao presente caso, o Código de Defesa do Consumidor, pois, com a sua edição, visou o legislador harmonizar a sobredita relação de consumo, equilibrando economicamente o relacionamento entre consumidor e fornecedor, propiciando, àquele, por conseguinte, a facilitação de seu acesso aos instrumentos de defesa, com o estabelecimento da responsabilidade objetiva aliada à inversão do ônus da prova.

Assim, tenho que a relação formada entre o vendedor e o adquirente do imóvel é regida pelo Código Protecionista, pois que os contratos firmados são reconhecidamente adesivos.

A controvérsia cinge-se em relação a responsabilidade do réu de realizar os reparos necessários no imóvel que apresentou infiltrações, rachaduras, fissuras em pouco tempo de utilização.

E, analisando detidamente o pedido veiculado na inicial, em face dos elementos trazidos aos autos, vislumbro razão ao autor.

A autora juntou aos autos contrato de compra e venda celebrado com o réu, as diversas conversas realizadas entre as partes e o pedreiro contratado pelo réu, a notificação extrajudicial deste e dezenas de fotos que demonstram os vícios do imóvel, constando no anexo (evento nº 01).

O contrato de compra e venda foi assinado em 22 de agosto de 2014, tendo a autora alegado que, no final de 2018, começou a perceber que algumas cerâmicas do imóvel estavam caindo.

Além disso, as fotografias juntadas aos autos e as reclamações feitas junto ao réu, por meio de *prints* e dos áudios, somadas ao fato de que o réu não contestou a ação, demonstram a existência de vícios na construção, eis que as fotografias exibem paredes rachadas, cerâmicas descoladas, rachadura no teto e madeiras saindo da parede.

Inegável que o vendedor descumpriu com suas obrigações de entregar o imóvel segundo as características dispostas no contrato, pois a oferta de um produto vincula as partes no contrato, segundo as regras do Diploma Consumerista.

Segundo o art. 35, I, do CDC, o consumidor poderá exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade ou sua conversão em perdas em danos. Por consequência, diante da comprovação dos vícios, menos de um ano após a aquisição do imóvel deve, portanto, ser julgada procedente a ação, notadamente ante a decretação da revelia da construtora.

À vista disso, constatada a falha na prestação do serviço, surge para o demandado o dever de indenizar, pois, incorrendo em conduta ilícita, ou no mínimo negligente, é obrigado a ressarcir o dano material e moral a que deu causa.

A parte ré, por sua vez, foi negligente em seu dever de vistoriar o imóvel antes da entrega aos compradores, com vistas a certificar de que estava em perfeitas condições para uso. Lado outro, sua inércia em solucionar os defeitos apresentados não deu outra alternativa ao autor senão propor a presente demanda.

Ademais, é indiscutível que defeitos tão evidentes e graves como os verificados nas fotografias anexadas à inicial ocasionaram a frustração da legítima expectativa dos adquirentes em utilizar o imóvel.

Não fosse isso, destaque-se que a compra de imóvel com defeitos estruturais constitui dano moral presumido (*in re ipsa*), por estar intimamente ligado ao direito à moradia, sendo, portanto, cabível a indenização pretendida.

Nessa linha, veja-se jurisprudência do TJ-GO:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORÁIS C/C LUCROS CESSANTES. EXECUÇÃO DE OBRA EM PRÉDIO VIZINHO. AVARIAS CAUSADAS PELA FUNDAÇÃO DA ESTRUTURA E QUEDA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO. ÔNUS DA PROVA. DANO MATERIAL E LUCROS CESSANTES COMPROVADOS. DANO MORAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. À medida do grau de interesse das partes em comprovar seus

fundamentos fáticos, o Código de Processo Civil dividiu o ônus probatório: toca ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito; ao réu, os fatos impeditivos, modificativos e extintivos. 2. Cabalmente comprovados os danos materiais, inclusive na modalidade de lucros cessantes, é devida a respectiva reparação. **3. No caso dos autos, restou devidamente comprovado pelo autor os prejuízos de ordem material causados em seu imóvel, em decorrência de execução de obra pelos réus/apelantes em prédio vizinho, sem a adoção das medidas de segurança necessárias à realização da reforma, sendo impositivo, pois, o ressarcimento pelos danos materiais suportados.**4. Uma vez demonstrado, pelos documentos que instruem o feito, que o imóvel do autor estava locado e que foi desocupado em decorrência dos transtornos causados pela execução da obra no imóvel vizinho, cujas avarias causadas tornaram o bem temporariamente inabitável, torna-se impositiva a condenação dos réus a ressarcirem o autor a título de lucros cessantes.5. **Constatada, através de perícia técnica, diversos danos estruturais no imóvel decorrentes da obra no prédio vizinho, de modo a causar grandes transtornos de ordem psíquica, é devida indenização por danos morais.**6. A fixação do valor da indenização por dano moral deve considerar as condições pessoais do ofensor e do ofendido, a extensão do dano e sua repercussão, de maneira que o quantum arbitrado seja equânime para impor ao ofensor a reprovação pelo ato lesivo, porém não de maneira desarrazoada e desproporcional, a ponto de acarretar o enriquecimento sem causa do ofendido.7. Evidenciada a sucumbência recursal, impende majorar a verba honorária a ser arcada pela parte vencida, conforme previsão do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.8. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MÃS DESPROVIDA. (TJGO, APELACAO 0343010-30.2012.8.09.0113, Rel. Des(a). ELIZABETH MARIA DA SILVA, Niquelândia - 2ª Vara Cível, julgado em 14/09/2020, DJe de 14/09/2020)

Ainda:

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECADÊNCIA DO DIREITO DE AÇÃO. INEXISTÊNCIA. PRAZO QUINQUENAL. ARTIGO 27 DO CDC. RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. NECESSIDADE DE REPAROS. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS. DANOS MORAIS PRESUMIDOS. DESNECESSIDADE DE PROVA EFETIVA DO ABALO. FIXAÇÃO EM ATENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA

RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. JUROS DE MORA. TERMO A QUO. CITAÇÃO. (...)5. Configurada a responsabilidade da construtora pela existência de rachaduras, também devem ser ressarcidos os prejuízos de ordem moral, na espécie presumidos (in re ipsa), pois atinentes ao direito de moradia e decorrentes da própria gravidade do constrangimento ocasionado ao comprador. (...) (TJGO, Apelação (CPC) 0285122-27.2014.8.09.0051, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 23/05/2019, DJe de 23/05/2019)

Quanto ao seu valor, convém consignar que não poderá ser ínfimo a ponto de trazer menos cabo ao sofrimento dos requerentes, nem tampouco elevado a fim de causar-lhe enriquecimento ilícito. A quantia, ademais, deverá servir como lenitivo ao dano sofrido, assim como medida punitiva à ré, para evitar a repetição de tais episódios nefastos.

Na confluência de tais argumentos, a procedência parcial dos pleitos iniciais é medida que se impõe.

III - DISPOSITIVO.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos exordiais, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar ao réu, **ALEX MENEZES DA COSTA**:

a.1) a promover os devidos reparos no imóvel da autora, para correção das infiltrações, rachaduras, trincas e mofo das paredes, inclusive com pintura. Os reparos deverão ser feitos às expensas da ré, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, sob pena de fixação de multa e conversão em perdas e danos, a serem fixados em sede de cumprimento de sentença, com acréscimo de dez por cento, a título de multa.

a.2) a pagar a quantia de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, a título de indenização por dano moral, corrigida monetariamente pelo INPC, a partir da data da sentença, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, observada, também, a capacidade econômica das partes, a natureza e extensão do dano, bem como os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

a.3) Em face da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

E EXTINGUIR O FEITO em relação ao Banco do Brasil S/A, nos termos do artigo 485, VI, do CPC, nos termos do § 2º, do artigo 85 do Código de Processo Civil e:

b.1) Condenar o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios em relação ao BANCO DO BRASIL S/A, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o art. 85, §2º e alíneas, do CPC, **ficando a exigibilidade suspensa, por ora, visto ser o requerente beneficiário da justiça gratuita**, conforme decisão de evento 09 e art. 98,

§3º do CPC.

Opostos embargos de declaração, intime-se a parte contrária (embargado) para as contrarrazões, no prazo de 05 (cinco) dias.

Na hipótese de interposição de recurso apelação, intime-se a parte contrária para que ofereça contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, art.1.010, § 1º).

Havendo recurso adesivo, intime-se a parte contrária para resposta ao recurso (CPC, art.1.010, § 2º).

Transitada em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

Observe o Cartório eventual substituição de advogados e substabelecimentos, de forma que não haja prejuízo na intimação das partes, cadastrando os novos e descadastrando procurador (es) que não mais representa (m) a (s) parte (s).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, data do sistema.

PATRÍCIA DIAS BRETAS

Juíza de Direito em auxílio

Decreto Judiciário nº 2.194/2021