


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0021087-46.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Vícios de Construção**
 Requerente: **Roberto Reis da Silva**
 Requerido: **Banco do Brasil Sa**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ROBERTO REIS DA SILVA, já qualificado, moveu a presente ação de indenização contra BANCO DO BRASIL S/A, também qualificado, alegando ter adquirido do réu, mediante contrato de compra e venda, mútuo e hipoteca, imóvel no qual constatou, em dezembro de 2009, a existência de danos, consistentes em trincas e fissuras, no imóvel adquirido do réu, os quais, embora não tragam risco à segurança, implicam na necessidade de reparos orçados em R\$ 2.340,00 e que requer tenham os custos arcados pelo réu.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, o réu não contestou o pedido em audiência, à vista do que o autor postulou a aplicação dos efeitos da revelia.

Posteriormente, foi juntada aos autos contestação protocolada pelo réu na data da audiência, na qual arguiu, em preliminar, ilegitimidade passiva, porquanto os vícios de construção sejam encargo de responsabilidade do Sistema Financeiro da Habitação SFH, a quem incumbe a fiscalização da solidez da obra; no mérito, admitiu a revelia e postulou que a presunção de veracidade, porquanto relativa, deveria ceder antes outros elementos de convicção, dentre os quais aponta que o imóvel, construído no ano de 1988 e adquirido em 13 de fevereiro de 1989, não possa gozar de garantia de solidez da parte do banco; aduziu também a prescrição vintenária, ocorrida no ano de 2009, enquanto a ação teria sido ajuizada 23 anos depois da aquisição do imóvel; também destacou haja responsabilidade da seguradora, conforme *cláusula vigésima* do contrato, concluindo, assim, pela improcedência da ação.

É o relatório.

Decido.

Não é caso de ilegitimidade passiva, pois a responsabilidade por vício de construção do imóvel não cabe à seguradora ou ao SFH: *“Os danos decorrentes de vícios de construção não possuem cobertura que autorize a condenação da seguradora ao pagamento da indenização. (...). E isso se dá em virtude da própria finalidade do seguro em pauta, que, frisa-se, não é a de garantir a qualidade e solidez do imóvel, mas a de assegurar o crédito imobiliário, ou seja, o adimplemento do financiamento obtido pelo mutuário para a aquisição da casa própria, em benefício do segurado e do agente financeiro”* (cf. Ap. nº 0002349-95.2010.8.26.0431 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/09/2013 ¹).

Rejeito a preliminar.

 No mérito, cumpre reconhecer que a revelia, de fato, existiu, pois *“A lei não diz*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

que a defesa apenas deve ser oposta no mesmo dia da audiência e, muito menos, abre possibilidade para que o réu se valha do protocolo integrado. A determinação é que o ato processual ocorra na audiência. O objetivo da norma é de que, frustrada a conciliação, o processo já contenha os elementos necessários para o saneamento e decisão do juiz acerca da necessidade de instrução, ou viabilidade do julgamento antecipado” (cf. Ap. nº 9051231-98.2009.8.26.0000 - 26ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/09/2012 ²).

O próprio réu o admite.

Mas cumpre também admitido que “os efeitos da revelia (art. 319, CPC) não incidem sobre o direito da parte, mas tão-somente quanto à matéria de fato” (RSTJ 5/363). “A revelia somente alcança os fatos e não o direito a que se postula” (STJ-3ª Turma, REsp. 252.152-MG, rel. Min. Waldemar Zveiter, v.u.)” ³, e, assim, embora possa se presumir verdadeiro que os danos existem, a responsabilidade por eles cabe devidamente analisada à vista dos temas de direito.

O primeiro deles diz respeito à prescrição, pois, conforme se vê do contrato acostado à inicial, o imóvel foi adquirido pelo autor em 22 de dezembro de 1988 (fls. 23), enquanto o surgimento dos danos, segundo a inicial, vinte e um (21) anos depois, em dezembro de 2009.

É inviável, nessas circunstâncias, se falar em prescrição, pois os vícios não surgiram com o contrato, mas somente em dezembro de 2009, de modo que tanto o prazo prescricional como a própria responsabilidade civil, devem reger-se pelo Novo Código Civil.

Ajuizada em 15 de outubro de 2012, menos de três (03) anos após o surgimento dos danos, não haveria se falar em prescrição, porquanto o termo inicial desse prazo deva ser contado da data da ciência dos danos pelo autor: “Prescrição não houve, visto que os danos são descritos na inicial como contínuos e permanentes, não se podendo fixar o termo inicial do prazo, conforme jurisprudência deste Tribunal” (cf. Ap. nº 0027067-43.2005.8.26.0590 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 02/10/2013 ⁴).

O que cumpre considerar, não obstante, é a efetiva existência de responsabilidade civil do vendedor após decorridos vinte e um (21) anos de uso efetivo do imóvel pelo autor.

Segundo regulado pelo Código Civil, assegura-se ao comprador proteção contra vícios ocultos (arts. 441 e seguintes) e contra a evicção (arts. 447 e seguintes).

Ambas são hipóteses de responsabilidade objetiva do vendedor, que é obrigado a garantir as qualidades e condições de uso da coisa alienada.

Mas nenhuma dessas hipóteses pode, com o devido respeito, abrigar o caso dos vícios analisados nestes autos, repita-se, porque verificados vinte e um (21) anos após a aquisição do imóvel.

É que durante essas mais de duas (02) décadas, esteve o autor a utilizar o imóvel, cujos elementos construtivos, além do desgaste decorrente desse uso, sofre outros de ordem natural, resultando naturalmente em eventos como os que ora são reclamados pelo autor.

Veja-se que tanto assim o é que o laudo pericial elaborado a mando do próprio autor destacou: “recentemente o imóvel passou a apresentar vários danos em sua estrutura” (fls. 26), e concluiu: “os danos constatados são comuns em edificações do padrão do imóvel periciando, ainda mais considerando sua idade” (sic. – fls. 29 - o grifo é nosso).

Assim, e com o máximo respeito aos argumentos do autor, cumpre reconhecer não haja, no ordenamento jurídico, norma que imponha ao comprador o dever de responder pela

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 425, nota 8 ao art. 319.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

manutenção das condições de uso do bem vendido após vinte e um (21) anos da alienação.

Veja-se, de outra parte, que embora o autor faça indicação da regra do art. 186 do Código Civil, não há, na causa de pedir, indicação de ato de *ação ou omissão voluntária*, ou de *negligência ou imprudência* do réu que tenha *violado direito ou causado dano* ao autor.

Ou seja: não há imputação alguma de prática de ato ou fato que possa implicar em responsabilidade subjetiva do réu.

Ora, sabe-se que nosso processo civil é guiado pelo princípio da *substanciação*, que obriga o autor, nos termos do que regula o inciso III do art. 282, do Código de Processo Civil, a “*expor na inicial o fato e os fundamentos jurídicos de sua pretensão, de modo que resulte claro o pedido*”, requisitos esses que “*a inicial deverá observar com o máximo cuidado, sob pena de incidir em inépcia e ser liminarmente repelida*”, pois da clareza desses dados dependerá “*que o réu possa preparar sua defesa*” (cf. MOACYR AMARAL SANTOS ⁵).

Mas não é só: “*fatos descritos são segmentos da História, ou eventos da vida, aos quais o demandante atribui a eficácia que lhe conferir o direito alegado e a necessidade de tutela jurisdicional postulada. Das dimensões que tiverem dependerão os limites da sentença a ser proferida (art. 128); bem como os da coisa julgada que sobre ela incidir*” (cf. CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO ⁶).

Assim, se não há na petição inicial uma clara descrição de ato doloso ou culposo do réu, que possa impor a responsabilidade ditada pelo art. 186 do Código Civil, impossível ao julgador dirigir a prova e, mais que isso, proferir uma sentença, já que essa deverá observar as *questões postas* pelo autor (cf. art. 128, Código de Processo Civil), como ainda os limites do pedido (cf. art. 460, mesmo Codex).

A ação é, portanto, improcedente, cumprindo ao autor arcar com o pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 12 de outubro de 2013.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

⁵ MOACYR AMARAL SANTOS, *Primeiras Linhas de Direito Processual Civil*, Vol. 2, Saraiva, SP, 1999, p. 133.

⁶ CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, *Instituições de Direito Processual Civil*, Vol. II, Malheiros, SP, 2001, p. 127/128.