



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador **Flávio Pascarelli**

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0609696-59.2019.8.04.0001
APELANTE: BANCO DO BRASIL S.A
APELADO: MARIA FILOMENA FLORENZANO DE S. KIMURA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE FINANCIAMENTO ENTRE CONSTRUTORA E BANCO. IMÓVEL ATINGIDO POR ÔNUS DERIVADO DE HIPOTECA. GARANTIA OFERTADA AO AGENTE FINANCEIRO. SÚMULA 308 DO STJ. CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS. REGISTRO DA COMPRA E VENDA. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. SÚMULAS STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1.O adquirente de unidade habitacional somente é responsável pelo pagamento integral da dívida relativa ao imóvel que adquiriu, não podendo sofrer constrição patrimonial em razão do inadimplemento da empresa construtora perante o banco financiador do empreendimento, já que após celebrada a promessa de compra e venda, a garantia passa a incidir sobre os direitos decorrentes do respectivo contrato individualizado.

2. Se a indenização por danos morais foi fixada em observância aos princípios da razoabilidade e moderação, não há que se falar em sua redução.

3. A correção monetária do valor da indenização do dano moral, decorrente de responsabilidade contratual, incide desde a data do arbitramento e os juros moratórios fluem a partir da citação. Precedentes do STJ.

4. Recurso conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, ACORDAM os senhores desembargadores, por unanimidade, em conhecer do recurso para dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do relator, que passa a integrar o julgado.

PUBLIQUE – SE.

Des. _____

Presidente



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador Flávio Pascarelli

Des. Flávio Humberto Pascarelli Lopes

Relator

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **CRISTAL ENGENHARIA LTDA** em face de sentença proferida pelo juízo da 20ª Vara Cível da Capital, que julgou a ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais em favor de **MARIA FILOMENA FLORENZANO DE S. KIMURA E OUTRO**.

Os autores aduzem que adquiriram salas na empresa requerida, Cristal Engenharia Ltda, tendo quitado o valor do bem em 12 de dezembro de 2017 (fls. 63 e 80). Afirmaram que muito embora tenham cumprido com suas obrigações contratuais, não conseguiam registrar os imóveis em seus nomes em razão de gravame hipotecário em favor do requerido Banco do Brasil.

O juízo *a quo* julgou procedente a pretensão autoral para determinar a baixa da hipoteca sobre o imóvel e condenou as requeridas ao pagamento de danos morais.

Diante da homologação do acordo firmado entre os apelados, a apelação interposta pelo Banco do Brasil S/A perdeu o objeto (fls.501/502).

Em suas razões, a apelante alega a ausência de pressuposto de responsabilidade civil de sua parte, alegando culpa exclusiva de terceiro, qual seja,



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador [Flávio Pascarelli](#)

a não liberação da hipoteca por parte do banco.

Sustenta, ainda, a inexistência de dano moral indenizável, e subsidiariamente a redução do *quantum* indenizatório.

Por fim, pugna pelo provimento do recurso.

Sem contrarrazões.

É o relatório. Passo a decidir.

VOTO

Presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso interposto e passo à análise das razões recursais.

Aduz o apelante que não cometeu ato ilícito, uma vez que fez sua parte para que fosse realizada a baixa de restrição do imóvel objeto do litígio, porém o Banco do Brasil teria recusado a promover a baixa do gravame, provocando as dificuldades enfrentadas pelos apelados.

Dessa forma, sustenta a existência de culpa exclusiva de terceiro, afastando assim a sua responsabilidade pela indenização por danos morais.

É cediço que ao dever de indenizar impõe-se ocorrência de ato ilícito, nexos causal e dano, nos termos em que estatuídos nos arts. 927, 186 e 187 do CC/02, *in verbis*:



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador [Flávio Pascarelli](#)

Art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (art.186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Extrai-se, portanto, que ao direito à reparação civil exige-se ocorrência de ato ilícito, nexa causal e dano.

Destaco que relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel entre a empresa construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel é de consumo, pois se amolda aos requisitos qualificadores de tal relação, expostos nos artigos 1º a 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, o dever de reparar por danos causados pela má prestação de serviços dispensa a prova da culpa do prestador, bastando a comprovação do dano e do nexa de causalidade, conforme do art.14, caput do CDC.

Haverá, portanto, responsabilização do prestador de serviços, quando provado o dano e o nexa de causalidade, afastando-se o dever de reparação apenas se demonstrada a culpa exclusiva do consumidor, de terceiro ou a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

No caso em análise, não há como se atribuir a culpa exclusiva de terceiro quando os problemas enfrentados pelos apelados são oriundos de uma relação jurídica contratual existente entre o próprio apelante e o Banco do Brasil,



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador [Flávio Pascarelli](#)

credor hipotecário deste último. Fato incontroverso no feito.

Como destacado em primeira instância, a hipoteca, a princípio, fora erigida como garantia ao banco, ante a necessidade de recursos financeiros do empreendedor, ora apelante, para o soerguimento da construção, sem qualquer participação dos apelados adquirentes.

Todavia, quitado o bem pelos adquirentes, tal gravame não pode ser estendido a eles, adquirentes de boa-fé que cumpriram integralmente com as suas obrigações.

Se houve má-fé do devedor hipotecário, contra ele deve voltar-se o credor e não contra o comprador do imóvel. Aliás, a matéria inclusive encontra-se sumulada pelo Egrégio STJ, no verbete 308:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Ainda que houvesse desídia do banco credor em promover a retirada do gravame no bem imóvel, não há relação entre ele (banco) e os apelados, mas sim entre ele e os apelantes, não tendo como compreender que o dano causado seja fruto de culpa exclusiva de terceiro.

Assim, entendo **devidos os danos morais fixados em sentença.**

Com efeito, é imprescindível que se realize o arbitramento do dano moral com moderação, em atenção à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, proporcionalmente ao grau de culpa e ao porte econômico das partes. Ademais, não se pode olvidar, consoante parcela da jurisprudência pátria, acolhedora da tese punitiva acerca da responsabilidade civil, da necessidade de



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador [Flávio Pascarelli](#)

desestimular o ofensor a repetir o ato.

Dadas as particularidades do caso em comento, dos fatos assentados pelas partes, bem como observados os princípios de moderação e da razoabilidade, o valor a título de danos morais deve ser mantido em R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Em relação ao termo inicial da correção monetária, entendo que não merece reforma uma vez que está de acordo com a súmula 362 do STJ, assim disposta: A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.

Já quanto ao termo inicial dos juros de mora, entendo que merece ser corrigido. Isso porque, conforme jurisprudência sedimentada no STJ, os juros moratórios referentes à reparação por dano moral, na responsabilidade contratual, como é o caso, incidem a partir da citação. Vide:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. DIREITO DE IMAGEM. VIOLAÇÃO. FOTOGRAFIA. PUBLICAÇÃO SEM AUTORIZAÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DANO MORAL IN RE IPSA. SÚMULA Nº 403/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. 1. A violação do direito de imagem ocorre a cada publicação não autorizada, renovando-se o prazo prescricional a cada ato ilegítimo. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que os danos morais em virtude de violação do direito de imagem decorrem de seu simples uso indevido, sendo prescindível, em casos tais, a comprovação da existência de prejuízo efetivo à honra ou ao bom nome do titular daquele direito, pois o dano é in re ipsa. (Súmula nº 403/STJ). 3. **Em se tratando de indenização por danos morais decorrentes de responsabilidade contratual, os juros moratórios fluem a partir da citação.** 4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos. (STJ - EDcl no AgInt no AREsp: 1177785 PR 2017/0246933-2, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 30/03/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação:



Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas
Gabinete do Desembargador [Flávio Pascarelli](#)

DJe 07/04/2020).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ERRO MÉDICO. OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DANO MORAL EM RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. NÃO PROVIMENTO. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. **Os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual. Precedentes.** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1838224 RO 2019/0276081-6, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 18/05/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/05/2020).

Posto isso, voto por conhecer do recurso para dar-lhe parcial provimento, tão somente para modificar o termo inicial do juros de mora.

Manaus, 10 de setembro de 2021.

Desembargador **Flávio Humberto Pascarelli Lopes**
Relator