02/07/2025

Número: **0802423-53.2022.8.14.0133**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**
Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**
Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**
Última distribuição : **15/04/2025**
Valor da causa: **R$ 23.434,07**
Processo referência: **0802423-53.2022.8.14.0133**
Assuntos: **Extinção**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (APELANTE)	MARCELO NEUMANN MOREIRAS PESSOA (ADVOGADO)
IZABEL OLIVEIRA FERREIRA (APELANTE)	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)
IZABEL OLIVEIRA FERREIRA (APELADO)	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (APELADO)	MARCELO NEUMANN MOREIRAS PESSOA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data**	**Documento**	**Tipo**
28013307	01/07/2025 16:58	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802423-53.2022.8.14.0133

APELANTE: IZABEL OLIVEIRA FERREIRA, BANCO DO BRASIL SA

APELADO: BANCO DO BRASIL SA, IZABEL OLIVEIRA FERREIRA

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO DO BANCO DESPROVIDO. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Duas apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando o Banco ao ressarcimento dos danos materiais, afastando, contudo, a indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se a Justiça Estadual detém competência para julgar a causa; (ii) verificar a legitimidade passiva do Banco do Brasil S.A.; (iii) aferir a responsabilidade civil do Banco pelos vícios construtivos; (iv) analisar se os danos morais devem ser reconhecidos à autora em razão das falhas estruturais do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Justiça Estadual é competente para processar e julgar demandas relativas ao Programa Minha Casa Minha Vida quando a Caixa Econômica Federal não integra a lide e inexiste interesse jurídico direto da União ou de suas autarquias, conforme interpretação do art. 109, I, da CF/1988.

4. O Banco do Brasil detém legitimidade passiva quando atua como agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida, pois assume obrigações além da intermediação financeira, incluindo fiscalização das obras e celebração dos contratos, o que o insere na cadeia de fornecimento.

5. A responsabilidade do Banco é objetiva, com base no art. 14 do Código de Defesa do

Consumidor, aplicável em razão da relação de consumo estabelecida com a autora. A omissão quanto ao dever de garantir a entrega do imóvel em condições adequadas configura falha na prestação do serviço.

6. Os vícios construtivos foram devidamente comprovados por laudo técnico não impugnado pelo Banco, o qual tampouco requereu produção de prova pericial complementar, sendo evidente o nexo causal entre a atuação omissiva da instituição e os danos materiais experimentados pela autora.

7. A frustração do direito à moradia digna, garantido pelo art. 6º da CF/1988, em razão de vícios construtivos graves que comprometem a habitabilidade e segurança do imóvel, enseja indenização por dano moral in re ipsa, independentemente da demonstração de abalo psicológico específico.

8. O valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) mostra-se adequado à reparação do dano moral sofrido, observando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e o caráter pedagógico da medida.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso do Banco do Brasil desprovido. Recurso de Izabel Oliveira Ferreira parcialmente provido para condenar o Banco ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$5.000,00, corrigido monetariamente pelo IPCA desde a presente decisão e acrescido de juros moratórios conforme art. 406, §1º, do Código Civil, a partir do evento danoso.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores integrantes da 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao recurso do Banco do Brasil e CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO à apelação da autora, nos termos do voto do eminente Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de apelações cíveis interpostas por IZABEL OLIVEIRA FERREIRA e BANCO DO BRASIL S/A contra sentença proferida pela 1ª Vara Cível e Empresarial de Marituba, na ação indenizatória.

A sentença foi proferida com o seguinte dispositivo:

> *"Ante todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos deduzidos na petição inicial, o que faço para CONDENAR o réu, BANCO DO BRASIL S/A, a pagar à parte autora o ressarcimento dos danos materiais quantificados na petição inicial, consistentes nos reparos necessários no imóvel, atualizado monetariamente pelo*

IPCA desde a apresentação do laudo pericial (artigo 389, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro) e de juros moratórios pela SELIC (artigo 406, §1º, do Código Civil Brasileiro), deduzido o índice de atualização monetária (artigo 406, §1º, do Código Civil Brasileiro), a contar da citação (artigo 405 do Código Civil Brasileiro).

Tendo em vista a sucumbência recíproca e equivalente, condeno ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, em 10% do valor da condenação nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, na proporção de 50% para cada, a teor do artigo 86, caput, do CPC."

O Banco do Brasil, em sua apelação, sustenta preliminarmente: (i) incompetência da Justiça Estadual, defendendo ser da Justiça Federal a competência para julgar demandas envolvendo o Programa Minha Casa Minha Vida; (ii) impugnação aos benefícios da justiça gratuita; (iii) ilegitimidade passiva, argumentando ter atuado apenas como agente financeiro; (iv) ausência de interesse processual por falta de tentativa de solução administrativa. No mérito, sustenta inexistência de responsabilidade civil, ausência de nexo causal e culpa exclusiva de terceiro, pugnando pela total improcedência dos pedidos.

No recurso de Izabel Oliveira Ferreira a pretensão diz respeito à reforma quanto aos danos morais, sustentando que os vícios construtivos ultrapassam mero aborrecimento, configurando violação à dignidade e frustração legítima da expectativa de moradia digna. Apresenta estudo científico sobre impacto psicológico em moradores de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida com vícios construtivos.

Ambas as partes apresentaram contrarrazões pugnando pelo desprovimento do recurso da parte adversa.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima pauta de julgamento do Plenário Virtual.

Belém, *data registrada no sistema*.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

1. Juízo de admissibilidade.

1.1. Da impugnação à gratuidade de justiça concedida à apelada.

Considerando que a autora é beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1, destinado à população de baixa renda, reputo presumida sua condição de hipossuficiência, nos termos do art. 99, §3º, do CPC. Além disso, o Banco não trouxe prova capaz de demonstrar a capacidade da autora em arcar com as despesas processuais, razão pela qual REJEITO a impugnação.

Preenchido dos demais requisitos de admissibilidade, a apelação da autora deve ser conhecida. Da mesma forma, conhece-se do apelo do Banco do Brasil.

2. Das preliminares arguidas pelo Banco.

2.1. Da incompetência da Justiça Estadual.

Sustenta que as ações judiciais relativas ao programa "Minha Casa Minha Vida", por envolverem a utilização de recursos federais por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), gerido pela Caixa Econômica Federal, devem ser processadas e julgadas pela Justiça Federal. Fundamenta sua tese no art. 109, I, da Constituição Federal, que atribui à Justiça Federal a competência para apreciar causas em que figure como parte a União, suas autarquias e empresas públicas.

Contudo, tal alegação não merece prosperar.

Conforme estabelece o Decreto nº 7.499/2011 e a Portaria nº 168/2013 do Ministério das Cidades, o Banco do Brasil atua como agente operador do programa, com atribuições específicas, como análise de projetos, celebração de contratos, fiscalização de obras e adoção de medidas judiciais e extrajudiciais em defesa do FAR. Sua atuação, portanto, não se limita à intermediação financeira, mas se reveste de responsabilidades amplas no âmbito da execução do programa habitacional.

Embora a Caixa Econômica Federal atue como gestora do FAR, não figura como parte no contrato em questão, tampouco detém interesse direto na controvérsia, sendo desnecessária sua participação no feito. Assim, não há razão para deslocar a competência para a Justiça Federal.

2.2. Da ilegitimidade passiva.

A preliminar de ilegitimidade passiva foi corretamente afastada na sentença. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, quando a instituição financeira atua como agente executor de política pública habitacional, especialmente na gestão do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), assume posição que transcende a de mero

financiador, integrando a cadeia de fornecimento e respondendo solidariamente pelos vícios construtivos.

A esse respeito, destaca-se o entendimento firmado pelo STJ:

> *"Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida"*[1]

No caso concreto, o contrato de financiamento qualifica expressamente o Banco do Brasil como instituição financeira oficial federal, agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, circunstância que demonstra sua atuação para além da condição de mero financiador, evidenciando participação efetiva na política pública habitacional.

A responsabilidade decorre da atuação como executor do programa, o que atrai a incidência do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê a responsabilidade objetiva do fornecedor pelos defeitos na prestação dos serviços. A alegação de que atuaria como simples intermediário não prospera, haja vista que assumiu obrigações típicas de gestor dos recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), inclusive no que tange à contratação e fiscalização das obras.

3. Mérito.

3.1. Da apelação do Banco do Brasil.

No mérito, verifica-se que a responsabilidade civil do banco recorrente está devidamente caracterizada. O laudo técnico acostado à inicial demonstra de forma inequívoca a existência de diversos vícios construtivos no imóvel adquirido pela autora. Importante ressaltar que este laudo não foi impugnado especificamente pelo réu, que tampouco requereu a produção de prova pericial complementar quando instado a especificar provas.

A responsabilidade do Banco do Brasil, na qualidade de agente executor do programa e representante do FAR, é objetiva, decorrente do risco da atividade desenvolvida. Como bem consignado na sentença, a instituição financeira assumiu contratualmente obrigações que vão além da simples intermediação financeira, incluindo a fiscalização da qualidade das obras e a garantia de que os imóveis sejam entregues em condições adequadas de habitabilidade.

O nexo causal entre a conduta omissiva do banco e os danos materiais está claramente evidenciado, não havendo que se falar em culpa exclusiva de terceiro que pudesse romper este nexo.

Assim, não há como acolher os argumentos do Banco do Brasil.

3.2. Da apelação de Izabel Oliveira Ferreira.

O recurso merece parcial provimento.

A autora adquiriu imóvel vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, na faixa 1, firmando contrato com o Banco do Brasil, na qualidade de agente executor do programa. Após a imissão na posse, foram constatados diversos vícios construtivos, os quais restaram devidamente comprovados por laudo técnico, que apontou desplacamento de pisos, infiltrações, falhas no sistema de esgoto, ineficiência do interfone, entre outros.

As circunstâncias vivenciadas pela autora extrapolam os meros dissabores do cotidiano, configurando efetiva violação a direitos da personalidade. As fotografias e os laudos técnicos juntados aos autos demonstram, de forma cabal, a precariedade das condições do imóvel, cujos vícios — tais como desplacamento generalizado de pisos, manchas, infiltrações pelas esquadrias e defeitos no sistema de esgoto — comprometem sua habitabilidade e segurança.

O direito à moradia digna, insculpido no art. 6º da Constituição Federal como direito fundamental de natureza social, foi claramente violado pela entrega de imóvel em condições inadequadas, ensejando reparação por dano moral.

Ademais, tratando-se de programa habitacional voltado a famílias de baixa renda, a frustração legítima do sonho da casa própria, diante de vícios construtivos graves, possui aptidão para gerar sofrimento que transcende o mero aborrecimento.

Este entendimento alinha-se com a jurisprudência desta Corte, que tem reconhecido de forma reiterada a configuração do dano moral em casos similares:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA". VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCIADOR. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS MANTIDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS RECONHECIDA. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA AUTORA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DO BANCO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> Recursos de Apelação interpostos por Darlene Ribeiro Silva e Banco do Brasil S.A. contra sentença que, nos autos de Ação Indenizatória, condenou o Banco ao pagamento de R$ 17.832,48 a título de danos materiais, decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do programa

"Minha Casa, Minha Vida". A autora recorre para incluir indenização por danos morais, enquanto o Banco recorre alegando ilegitimidade passiva e ausência de responsabilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) verificar se os problemas construtivos justificam a condenação em danos morais; (ii) determinar a legitimidade passiva e a responsabilidade do Banco do Brasil S.A. pelos vícios construtivos; (iii) analisar se a demanda se caracteriza como demanda predatória, conforme alegado pelo Banco.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Os danos morais decorrem da frustração do direito à moradia digna, agravados pela insegurança e pelo temor de que o imóvel, com vícios construtivos, possa comprometer a segurança da autora e de sua família, configurando-se como um dano extrapatrimonial relevante, que não se resume a mero aborrecimento.

A legitimidade passiva do Banco do Brasil é reconhecida, uma vez que a instituição financeira atua não apenas como agente financiador, mas também como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), responsável pela execução do programa habitacional, sendo solidariamente responsável pelos vícios construtivos.

A alegação de demanda predatória é rejeitada, pois a simples existência de outros processos semelhantes não caracteriza má-fé ou abuso do direito de ação. A parte autora apresentou elementos mínimos que comprovam a probabilidade do direito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso do Banco do Brasil desprovido. **Recurso de Darlene Ribeiro Silva parcialmente provido, para incluir a condenação em danos morais no valor de R$5.000,00.**

Tese de julgamento:

O Banco do Brasil, atuando como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no Programa "Minha

Casa, Minha Vida", possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóveis financiados.

A frustração do direito à moradia digna em razão de vícios construtivos graves configura dano moral in re ipsa, sendo desnecessária a comprovação de sofrimento psicológico específico.

Não se configura demanda predatória apenas pela existência de ações semelhantes, desde que o direito alegado tenha base probatória mínima.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 6º; Código Civil, arts. 389, 405, 406; Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), art. 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1807242/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 20.08.2019; STJ, AREsp nº 2.169.691, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 26.09.2022.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0802813-23.2022.8.14.0133 – Relator(a): **ALEX PINHEIRO CENTENO** – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em **01/04/2025**)

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL FINANCIADO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações cíveis interpostas por Banco do Brasil S/A. e Elisandra Ferreira Saldanha contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória, condenando o Banco ao ressarcimento dos danos materiais decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A autora postula a condenação em danos morais. O Banco sustenta sua ilegitimidade passiva e a ausência de responsabilidade indenizatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o Banco do Brasil é parte legítima para responder pelos vícios construtivos do imóvel financiado no PMCMV; e (ii) estabelecer se os danos morais devem ser reconhecidos em razão dos prejuízos decorrentes das falhas na construção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Banco do Brasil detém legitimidade passiva, pois atuou como executor do PMCMV, não se limitando ao papel de mero agente financeiro, conforme entendimento pacífico do STJ.

4. Os vícios construtivos foram devidamente comprovados por laudo técnico, e o Banco não impugnou de forma específica as conclusões apresentadas, tornando-se responsável pelos danos materiais.

5. O direito à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, abrange a entrega de imóveis em condições adequadas de habitabilidade. A frustração causada pela aquisição de imóvel com vícios graves configura dano moral in re ipsa, que independe de prova específica do sofrimento.

6. A indenização por danos morais deve ser fixada em valor proporcional, considerando a gravidade dos prejuízos experimentados e o caráter punitivo-pedagógico da condenação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso do Banco do Brasil desprovido. **Recurso da autora parcialmente provido para condenar o Banco ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$5.000,00.**

Tese de julgamento:

1. O Banco do Brasil possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóveis financiados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida quando atua como executor do programa.

2. O dano moral decorrente da frustração do direito à moradia digna, em razão de vícios construtivos graves, configura-se in re ipsa, sendo desnecessária a comprovação de sofrimento psicológico específico.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 6º; CC, arts. 389, 405 e 406; CPC, arts. 85 e 86.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp nº 2.169.691, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 26/09/2022; TJRN, Apelação Cível nº 08013095620208205121, Rel. Eduardo Bezerra de Medeiros Pinheiro, j. 12/09/2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2269761-71.2021.8.26.0000, Rel. Carlos Alberto de Salles, j. 12/02/2022.

(TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0802673-86.2022.8.14.0133 – Relator(a): **MARGUI GASPAR BITTENCOURT** – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em **25/02/2025**)

No tocante ao quantum indenizatório, considerando a extensão dos vícios constatados, os parâmetros adotados por esta Turma em casos análogos e os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, fixa-se a indenização por danos morais no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), quantia que se mostra suficiente para reparar o prejuízo extrapatrimonial sofrido, sem configurar enriquecimento indevido, além de atender ao caráter pedagógico da medida.

4. Parte dispositiva.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso de Banco do Brasil S.A. e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de Izabel Oliveira Ferreira, para condenar a instituição financeira ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), corrigido monetariamente pelo IPCA desde esta decisão e acrescido de juros moratórios na forma do art. 406, §1º, do Código Civil a partir do evento danoso (art. 398 do Código Civil e Súmula 54 do STJ).

Diante do aqui decidido, condeno o Banco do Brasil S.A. ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor atualizado da condenação.

É o voto.

Belém,

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

---

[1] STJ. AgInt no REsp 1689255/RN, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2020

Belém, 01/07/2025