



Número: **0803306-97.2022.8.14.0133**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **30/05/2025**

Valor da causa: **R\$ 17.154,35**

Processo referência: **0803306-97.2022.8.14.0133**

Assuntos: **Extinção**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
PATRICIA PANTOJA CORREA (APELANTE)	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO) FABIO MOLEIRO FRANCI (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (APELANTE)	MARCOS DELLI RIBEIRO RODRIGUES (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (APELADO)	MARCOS DELLI RIBEIRO RODRIGUES (ADVOGADO)
PATRICIA PANTOJA CORREA (APELADO)	FABIO MOLEIRO FRANCI (ADVOGADO) ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28726803	31/07/2025 10:35	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0803306-97.2022.8.14.0133

APELANTE: BANCO DO BRASIL SA, PATRICIA PANTOJA CORREA

APELADO: PATRICIA PANTOJA CORREA, BANCO DO BRASIL SA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL POPULAR. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO PÚBLICO ENQUANTO AGENTE EXECUTOR. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. RECURSO DO RÉU DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

- 1. 1. Ação indenizatória ajuizada por beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 em face do Banco do Brasil S.A., apontando vícios construtivos graves no imóvel adquirido com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), como infiltrações, rachaduras e deficiências estruturais, que comprometem a habitabilidade e segurança da unidade. A autora pleiteou a reparação dos danos materiais, a condenação por danos morais e a inversão do ônus da prova. A sentença de 1º grau reconheceu a responsabilidade do Banco do Brasil pelos danos materiais, mas afastou a indenização por danos morais. Ambas as partes apelaram: o banco, arguindo ilegitimidade passiva e a improcedência total dos pedidos; a autora, requerendo o reconhecimento dos danos morais.**

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

- 1. 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o Banco do Brasil S.A. possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa**



1; (ii) estabelecer se, além dos danos materiais já reconhecidos, a autora faz jus à indenização por danos morais em razão dos vícios de construção e da violação ao direito fundamental à moradia digna.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. 3. O Banco do Brasil, ao atuar como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do programa habitacional, não figura como mero agente financeiro, mas como integrante da cadeia de fornecimento do serviço, atraindo para si a responsabilidade objetiva pelos vícios da obra, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor.
2. 4. A jurisprudência do STJ e de diversos Tribunais de Justiça reconhece a legitimidade passiva das instituições financeiras que atuam como executoras de programas habitacionais de interesse social, quando comprovada sua atuação além da mera intermediação financeira, sobretudo na liberação de recursos vinculados à entrega de unidades habitacionais com padrões mínimos de segurança e qualidade.
3. 5. O laudo técnico produzido nos autos, ainda que extrajudicial, é elaborado por profissional habilitado, descreve de forma detalhada os vícios construtivos, traz registros fotográficos e quantifica os prejuízos, não tendo sido especificamente impugnado pela parte ré, que sequer requereu perícia judicial quando oportunizado.
4. 6. O dever de fiscalização do agente operador do programa habitacional inclui a verificação da conformidade da obra com as normas técnicas de engenharia, sendo sua omissão causa suficiente para caracterizar falha na prestação do serviço e ensejar o dever de indenizar.
5. 7. Os vícios estruturais identificados comprometem a habitabilidade do imóvel e, diante do contexto socioeconômico da autora e da frustração do direito fundamental à moradia digna (CF/1988, art. 6º), configuram abalo moral passível de reparação. O dano moral é presumido (in re ipsa) e não exige demonstração específica de sofrimento psicológico.
6. 8. A quantia de R\$ 10.000,00 fixada a título de danos morais mostra-se razoável, proporcional à gravidade dos fatos e compatível com os precedentes citados no voto condutor.
7. 9. A modificação do julgado para reconhecer os danos morais implica alteração na sucumbência, cabendo ao Banco do Brasil S.A. arcar integralmente com as custas e honorários, fixados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso do réu desprovido. Recurso da autora provido.

Tese de julgamento:

1. 1. O Banco do Brasil, na condição de representante do Fundo de Arrendamento Residencial e agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em imóvel financiado.



2. 2. A responsabilidade civil do agente operador é objetiva, nos termos do artigo 14 do CDC, sendo presumido o dano moral decorrente da entrega de imóvel com vícios que comprometam sua habitabilidade.
3. 3. A ausência de perícia judicial não afasta a força probatória de laudo técnico extrajudicial elaborado por profissional habilitado, quando não impugnado especificamente pela parte contrária.
4. 4. O direito à moradia digna integra o mínimo existencial e, quando violado por falha na prestação do serviço habitacional, enseja reparação por danos morais.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 6º; CC, arts. 389, § único, 405 e 406, §1º; CPC, arts. 85, §2º; 86; 98, §3º; 341 e 373, II; CDC, art. 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.163.228/AM, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 31.10.2012; STJ, AgInt no REsp 2.037.483/PA, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJe 28.08.2023; STJ, AgInt no REsp 1.822.431/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 12.06.2020; TJPA, ApCiv 0141548-57.2015.8.14.0087, Rel. Des. Margui Gaspar Bittencourt, j. 26.03.2024; TJPA, ApCiv 0142552-32.2015.8.14.0087, Rel. Des. Luana de Nazareth Santalices, j. 18.06.2024; TJ-SP, ApCiv 1007371-97.2022.8.26.0625, Rel. Des. Vitor F. Kümpel, j. 25.06.2023; TJ-RS, ApCiv 5003926-32.2020.8.21.0004, Rel. Des. Glênio Hekman, j. 15.03.2023; TJ-RO, ApCiv 7080846-24.2022.8.22.0001, Rel. Des. Alexandre Miguel, j. 22.08.2023.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 24ª Sessão Ordinária de 2025, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso do Banco do Brasil e conhecer e dar provimento ao recurso da parte autora, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Turma Julgadora: Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, Desembargador José Antônio Ferreira Cavalcante e o Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém (PA), data registrada no sistema.



MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE MARITUBA

APELAÇÃO CÍVEL N° 0803306-97.2022.8.14.0133

APELANTE/APELADO: BANCO DO BRASIL S.A

APELANTE/APELADA: PATRICIA PANTOJA CORREA

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÕES CÍVEIS interpostas por **BANCO DO BRASIL S.A** e **PATRICIA PANTOJA CORREA** contra sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Marituba, nos autos de AÇÃO INDENIZATÓRIA proposta por **PATRICIA PANTOJA CORREA** apelante em face de BANCO DO BRASIL S.A.

Em breve retrospecto, na petição inicial de ID 27177004, o (a) Requerente alega, em síntese, que adquiriu um imóvel por meio do programa Minha Casa Minha Vida, com subsídios do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), celebrando contrato (n.º 413.202.839) diretamente com o Banco do Brasil, ora requerido. Alega que o imóvel apresentou inúmeros problemas estruturais, conforme verificado em laudo técnico preliminar. Entre os problemas apontados, destacam-se falhas construtivas que comprometem o uso do imóvel e colocam em risco a segurança e a habitabilidade, como infiltrações, rachaduras e deficiências no isolamento térmico e acústico. O (a) Requerente alega que, apesar de ter notificado o Banco do Brasil sobre os problemas, não obteve solução satisfatória.

Segundo o(a) Requerente, o Banco do Brasil, na qualidade de agente operador do programa Minha Casa Minha Vida, deveria ter fiscalizado a construção do imóvel e garantido a qualidade da



obra, assegurando que o bem adquirido cumprisse as normas de desempenho exigidas para a segurança e durabilidade. Em suas palavras, “os níveis mínimos obrigatórios não foram atendidos pela construtora, muito menos exigidos pelo Banco do Brasil, que, por sua vez, tinha o dever de fiscalizar a obra (por intermédios de seus profissionais da área de engenharia)”. O (a) Requerente quer, além da reparação dos danos materiais, o pagamento de indenização por danos morais em razão do abalo emocional e da frustração causada pelas condições inadequadas do imóvel. Requer, ainda, a inversão do ônus da prova e a realização de perícia judicial para avaliar a extensão dos vícios e os custos necessários para reparação.

O banco requerido ofereceu contestação ID 27177017, arguindo, dentre as preliminares, sua ilegitimidade passiva, argumentando que não pode ser responsabilizado pelos vícios de construção, pois atuou exclusivamente como agente financeiro na operação de financiamento, sem participar diretamente da execução das obras. No mérito, sustenta que a responsabilidade pela construção do imóvel seria da construtora contratada, a qual deveria ser acionada diretamente pelo autor para responder pelos problemas identificados. Além disso, alega que, ao atuar apenas como intermediário no financiamento, não poderia ser imputada a responsabilidade pelos defeitos apontados. Derradeiramente, diz que não restou comprovado dano moral ou material, tampouco a responsabilidade civil do banco demandado. Requer, portanto, a improcedência da ação e a inaplicabilidade da inversão do ônus da prova.

Sobreveio a sentença de ID 27177063, da qual transcrevo a parte dispositiva:

3. DISPOSITIVO

Por essas razões, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial e extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para o fim de:

a) **CONDENAR o BANCO DO BRASIL S.A.** ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor quantificado na petição inicial, referente aos reparos necessários no imóvel, devidamente corrigido pelo INPC-A desde a juntada do laudo pericial (art. 389, §4º, do CC) e acrescidos de juros de mora pela taxa SELIC, deduzida a correção monetária (art. 406, §1º, do CC), contados a partir da citação (artigo 405 do Código Civil Brasileiro).

b) Diante da **sucumbência recíproca e equivalente**, condeno ambas as partes ao pagamento das custas processuais finais e em verba honorária que, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, a ser suportado na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte (art. 86 do CPC), devendo ser observada, em relação à parte autora, a regra prevista no art. 98, §3º, do CPC.

Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo “a quo” (art. 1.010, CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para oferecer resposta, no prazo de 15 (quinze) dias.

Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, tudo devidamente certificado, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação.

Havendo o trânsito em julgado, inexistindo outras providências a serem tomadas, certifique-se e arquivem-se os autos.

Determino, na forma do provimento n. 003/2009, da CJMB - TJE/PA, com redação dada pelo provimento n. 011/2009, que essa sentença sirva como mandado, ofício, notificação e carta precatória para as comunicações necessárias.

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

Marituba-PA, 20 de março de 2025.

LURDILENE BÁRBARA SOUZA NUNES

Juíza de Direito Titular da Vara Única de Novo Repartimento respondendo pela 2ª Vara Cível e Empresarial de Marituba/PA

Inconformada, a parte autora, PATRICIA PANTOJA CORREA, interpôs apelação cível contra a sentença que julgou parcialmente procedentes seus pedidos, limitando a condenação do BANCO DO BRASIL S/A ao pagamento de danos materiais e rejeitando o pleito de indenização por danos morais. Alega que a decisão deve ser reformada para reconhecer a existência de abalo moral em virtude das precárias condições do imóvel entregue por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1. Sustenta que os vícios estruturais comprometem a habitabilidade do imóvel, frustrando o sonho da casa própria e violando a dignidade da pessoa humana, garantida no art. 6º da Constituição Federal. Defende que os danos morais, nesse tipo de situação, são presumidos (in re ipsa), prescindindo de prova específica do sofrimento. Informa que jurisprudência consolidada e decisões do próprio Tribunal de Justiça do Estado do Pará reconhecem a ocorrência de dano moral em casos análogos. Aponta que estudo técnico elaborado por neurocientista atesta o sofrimento psíquico vivido por moradores em situação semelhante, reforçando o argumento da existência de danos morais. Requer, portanto, a reforma da sentença para que o BANCO DO BRASIL seja condenado ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais, em consonância com precedentes do TRF4, TRF3, TRF2 e TRF5, bem como da 2ª Turma de Direito Privado do TJPA.

Inconformado, o réu, BANCO DO BRASIL S/A, interpôs apelação cível sustentando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, por ter atuado apenas como agente financeiro no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1. Aduz que não participou da construção, venda ou entrega do imóvel, sendo indevida sua responsabilização pelos vícios construtivos apontados. Argumenta que o laudo técnico utilizado como fundamento da sentença foi unilateral, não tendo sido realizada perícia judicial imparcial. Defende que o referido laudo é genérico, com poucas fotografias, sem rigor técnico ou metodologia científica, sendo, por isso, imprestável como prova dos alegados danos. Alega, ainda, que o Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 configura política pública habitacional, sem natureza consumerista, motivo pelo qual entende inaplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica discutida. Sustenta que os contratos firmados no âmbito do programa não envolvem relação de consumo, mas sim repasse de recursos públicos a beneficiários previamente selecionados pelo Estado. Requer, com base nesses fundamentos, a reforma da sentença para extinguir o feito sem resolução do mérito por ilegitimidade passiva ou, alternativamente, a improcedência dos pedidos formulados pela autora. Não sendo esse o entendimento, requer o retorno dos autos à origem para realização de perícia técnica judicial.

Pedidos da Apelação da Parte Autora (Patrícia Pantoja Correa):

condenação do Banco do Brasil ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais
reconhecimento da caracterização do dano moral in re ipsa
aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso



reconhecimento da violação à dignidade da pessoa humana

Pedidos da Apelação da Parte Ré (Banco do Brasil S/A):

acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva

extinção do feito sem resolução do mérito

alternativamente, improcedência total dos pedidos da autora

subsidiariamente, retorno dos autos para produção de prova pericial técnica

condenação da parte autora ao pagamento de honorários de sucumbência, com compensação recíproca se necessário

Contrarrazões apresentadas pelo **BANCO DO BRASIL S.A. (ID 27177073)** e por **PATRICIA PANTOJA CORREA (ID 27177074)**.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

VOTO

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço dos presentes recursos e passo à análise das apelações:

APELAÇÃO DO BANCO REQUERIDO:

DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA ARGUIDA PELO APELANTE BANCO DO BRASIL S/A

Quanto à legitimidade passiva da Instituição Financeira para responder às ações que tratam desse tipo de contrato, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou o entendimento de que tal matéria será analisada conforme o tipo de financiamento e as obrigações assumidas.

De forma geral, haverá dois tipos de atuação das instituições financeiras no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH): i) como agente financeiro em sentido estrito, semelhante a outras instituições financeiras públicas e privadas, quando se trata de mútuos concedidos fora do SFH; ii) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda (REsp 1.163.228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

Contudo, analisando o teor do contrato entabulado pelas partes (Id 27177054 e seguintes), verifica-se que **a instituição financeira recorrente não atua simplesmente como mero agente**



financeiro e sim como representante do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, o que impõe o reconhecimento de sua responsabilidade pela reparação dos vícios construtivos constatados no imóvel pertencente à parte autora.

Trago à colação julgados de Tribunais Pátrios, acerca do tema, que corroboram com o entendimento acima mencionado:

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA EXECUTORA DE PROGRAMAS DE MORADIA À PESSOAS DE BAIXA RENDA. A PRESENTE APELAÇÃO VERSA UNICAMENTE SOBRE CONDIÇÃO DA AÇÃO, A SABER, LEGITIMIDADE DO BANCO DO BRASIL S.A PARA RESPONDER POR INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA EXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS NA UNIDADE ADQUIRIDA POR A PARTE AUTORA VIA FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. **A INSTITUIÇÃO BANCÁRIA TEM LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA, QUANDO COMO NO CASO, ATUA COMO AGENTE EXECUTORA DE PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS PARA PROMOVER MORADIA À PESSOAS DE BAIXA RENDA.** NO CASO, IMPÕE-SE A DESCONSTITUIÇÃO DA SENTENÇA E REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO. APELAÇÃO PROVIDA. (TJ-RS - AC: 50039263220208210004 BAGÉ, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento: 15/03/2023, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: 22/03/2023)

Apelação cível. **Ação indenizatória. Gratuidade da Justiça. Vícios de construção de imóvel. Moradia popular. Programa Minha Casa Minha Vida. Agente executor de política de promoção à moradia. Legitimidade passiva. A instituição financeira integrante de políticas federais voltadas à promoção de moradia para pessoas de baixa renda atua não apenas como mero agente financeiro, mas como executor/gestor de programas governamentais, portando, possui legitimidade passiva para responder pelos vícios construtivos.** APELAÇÃO CÍVEL, Processo nº 7080846-24.2022.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator (a) do Acórdão: Des. Alexandre Miguel, Data de julgamento: 22/08/2023 (TJ-RO - AC: 70808462420228220001, Relator: Des. Alexandre Miguel, Data de Julgamento: 22/08/2023)

APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Imóvel adquirido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Instituição financeira que atuou como agente financeiro da operação de crédito executora do Programa Minha Casa Minha Vida. Legitimidade passiva do Banco do Brasil. Precedente do STJ. Banco que, no empreendimento em questão, não atuou como mero agente financeiro, mas como agente executor de políticas federais para promoção de moradia para pessoas de baixa renda. Existência dos vícios construtivos. Danos materiais devidos. Danos morais. Ocorrência. Majoração do quantum indenizatório para R\$ 10.000,00, considerando-se as circunstâncias do caso concreto. Recurso da autora provido e desprovido o recurso da ré. (TJ-SP - AC: 10073719720228260625 Taubaté, Relator: Vitor Frederico Kümpel, Data de Julgamento: 25/06/2023, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/06/2023)



In casu, o Banco do Brasil representou o Fundo de Arrendamento Residencial e atuou como agente executor da obra, conforme se observa do contrato celebrado entre as partes, assim presente a legitimidade passiva da instituição financeira, pelo que se deve rechaçar a pretensão recursal neste ponto.

Nestes termos, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelo apelante BANCO DO BRASIL S/A.

DO MÉRITO

DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO BANCO DO BRASIL

A responsabilidade civil do Banco do Brasil no caso em apreço é objetiva, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a instituição financeira atuou como fornecedora no contrato firmado com a parte autora.

O Banco do Brasil, ao exercer a função de gestor do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, não se limita à condição de mero agente financeiro, mas se insere na cadeia de fornecimento do serviço, sendo responsável pela fiscalização da qualidade dos imóveis antes da liberação dos recursos financeiros às construtoras. Assim, ao assumir tal encargo, atrai para si o dever de garantir que as unidades habitacionais sejam entregues em conformidade com os padrões técnicos exigidos.

A jurisprudência é pacífica ao reconhecer a responsabilidade solidária de todos os agentes que integram a cadeia de fornecimento no âmbito do programa habitacional, conforme demonstram os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. MONTANTE. REVISÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA. 1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. 2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. Sem incorrer nos óbices mencionados, não há como rever o entendimento da Corte de origem de que o valor de R\$ 2.091,00 (dois mil e noventa e um reais) mensais, a título de lucros cessantes, estaria dentro da média do mercado local, a fim de autorizar sua redução. 5. Divergência jurisprudencial não



demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.037.483/PA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INTEGRANTE DA CADEIA DE FORNECIMENTO DO SERVIÇO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRECEDENTES. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O entendimento do STJ é no sentido de que, em uma relação de consumo, são responsáveis solidários, perante o consumidor, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviços. Precedentes. 2. A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.822.431/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/6/2020, DJe de 12/6/2020)

À luz do artigo 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade objetiva dos fornecedores de serviço somente pode ser afastada quando demonstrada alguma das excludentes previstas nos seus incisos, a saber: (I) inexistência do defeito alegado; ou (II) culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

No caso concreto, não há comprovação de qualquer dessas hipóteses excludentes. Ao contrário, o laudo técnico acostado aos autos atesta a existência de vícios construtivos graves que comprometem a segurança e a habitabilidade do imóvel (**ID 27177012**).

Quanto ao referido laudo pericial (**ID 27177012**), constata-se que este foi elaborado por profissional qualificado, contendo descrição detalhada dos vícios construtivos, registros fotográficos e estimativa dos custos de reparação. Além disso, o réu não impugnou de forma específica suas conclusões nem requereu prova pericial judicial para contestá-lo, descumprindo o ônus previsto no artigo 341 do Código de Processo Civil, informando, inclusive não ter mais provas à produzir quando instado pelo Juízo de origem (**ID 27177035**).

Ressalte-se que a instituição financeira não apresentou qualquer prova técnica que refutasse os vícios apontados no laudo técnico anexado aos autos, limitando-se a alegar sua suposta ausência de responsabilidade. A negligência na fiscalização e a liberação indevida dos valores sem garantir a qualidade da obra reforçam sua responsabilidade objetiva.

As alegações da parte autora se apresentam devidamente comprovadas, enquanto o demandado não se desincumbiu do ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte requerente, conforme preceitua o artigo 373, II, do Código de Processo Civil.

Assim, a responsabilidade do Banco do Brasil decorre da sua omissão no dever de fiscalização da obra financiada pelo programa habitacional. A liberação dos recursos financeiros sem a devida verificação da qualidade da construção configura falha na prestação do serviço, ensejando o dever de indenizar.

Diante do exposto, restando comprovados os vícios construtivos e a omissão do Banco do Brasil no dever de fiscalização, **mantenho a sua condenação ao pagamento da indenização por danos materiais no valor de e R\$ 7154,35 (sete mil e cento e cinquenta e quatro reais e trinta e cinco centavos)**

DA APELAÇÃO DO AUTOR



DOS DANOS MORAIS

Em suas razões recursais, a parte autora sustenta que os vícios construtivos no imóvel adquirido comprometeram sua habitabilidade, causando-lhe sofrimento emocional, frustração e prejuízos financeiros, especialmente diante de sua difícil condição socioeconômica. Afirma que o que deveria ser a realização do sonho da casa própria transformou-se em uma fonte de angústia e incerteza, privando-a do direito à moradia digna.

O direito à moradia digna está expressamente garantido pelo artigo 6º da Constituição Federal, não se tratando de mera questão patrimonial, mas de um direito fundamental que visa assegurar qualidade de vida e dignidade ao cidadão. No caso concreto, os vícios construtivos verificados ultrapassam os meros dissabores cotidianos, afetando diretamente a segurança e o conforto da apelante, o que justifica a reparação por danos morais.

A jurisprudência consolidada reconhece que, em casos como o presente, a responsabilidade do agente operador do programa habitacional não se limita à esfera patrimonial, estendendo-se à compensação pelos prejuízos imateriais suportados pelo consumidor.

Sobre o tema, colaciono os seguintes precedentes deste Tribunal:

EMENTA: PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO DO ESTADO E MUNICÍPIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CONEXÃO. INDISPENSABILIDADE DA PROVA PERICIAL. INAPLICABILIDADE DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. PRELIMINARES REJEITADAS. NULIDADE AFASTADA. PROGRAMA MINHA CASA E MINHA VIDA. AGENTE FINANCIADOR. NÃO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS NECESSÁRIOS À PRODUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS. PORTARIA 547, DE 28.11.2011. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATO ILÍCITO. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR RAZOÁVEL E ADEQUADO À DEMANDA. PRECEDENTES DO TJPA. SENTENÇA MANTIDA IRRETOCÁVEL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0141548-57.2015.8.14.0087 – Relator(a): MARGUI GASPAR BITTENCOURT – 2ª Turma de Direito Privado – Julgado em 26/03/2024)

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO DO ESTADO E MUNICÍPIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CONEXÃO. INDISPENSABILIDADE DA PROVA PERICIAL. INAPLICABILIDADE DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. PRELIMINARES REJEITADAS. NULIDADE AFASTADA. PROGRAMA MINHA CASA E MINHA VIDA. AGENTE FINANCIADOR. NÃO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS NECESSÁRIOS À PRODUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS. PORTARIA 547, DE 28.11.2011. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATO ILÍCITO. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR RAZOÁVEL E ADEQUADO À DEMANDA. PRECEDENTES DO TJPA. SENTENÇA MANTIDA IRRETOCÁVEL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0142552-32.2015.8.14.0087 – Relator(a): Desembargadora LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES – 20ª Sessão Ordinária da 2ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual - 11 À 18.06.24)

Diante do exposto, dou provimento ao recurso de PATRICIA PANTOJA CORREA para **condenar o Banco do Brasil ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais** corrigidos monetariamente a partir da data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça. Sobre o valor atualizado, incidirão juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, tendo em vista a natureza contratual da relação jurídica entre as partes.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, voto por:

1. **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso interposto pelo **BANCO DO BRASIL S.A.**, mantendo-se a condenação pelos danos materiais, nos termos da sentença recorrida.

2. **CONHECER e DAR PROVIMENTO** ao recurso interposto por PATRICIA PANTOJA CORREA, para reconhecer a existência de danos morais e condenar o BANCO DO BRASIL S.A. ao pagamento de indenização no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos monetariamente a partir da data do arbitramento, nos termos da Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça. Sobre o valor atualizado, incidirão juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, tendo em vista a natureza contratual da relação jurídica entre as partes.

Tendo em vista a modificação substancial da sentença em razão do provimento do recurso da parte autora para incluir a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, observa-se que a sucumbência tornou-se majoritariamente do Banco do Brasil S.A. Diante disso, deve ser reformada a distribuição dos ônus sucumbenciais, cabendo ao réu arcar integralmente com as custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 15% sobre o valor total da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Ficam as partes advertidas de que a interposição de embargos de declaração ou agravo interno manifestamente protelatórios poderá ensejar a aplicação da multa prevista nos artigos 1.026, §2º, e 1.021, §4º, do CPC.

É o voto.

Belém/PA, data conforme registro no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

Belém, 29/07/2025

