



Número: **0802037-23.2022.8.14.0133**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **03/06/2025**

Valor da causa: **R\$ 22.616,43**

Processo referência: **0802037-23.2022.8.14.0133**

Assuntos: **Abatimento proporcional do preço**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (APELANTE)	ITALO SCARAMUSSA LUZ (ADVOGADO)
CLEIDIANE LOPES DA CRUZ (APELANTE)	FABIO MOLEIRO FRANCI (ADVOGADO) ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)
CLEIDIANE LOPES DA CRUZ (APELADO)	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO) FABIO MOLEIRO FRANCI (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (APELADO)	ITALO SCARAMUSSA LUZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28750854	30/07/2025 10:42	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802037-23.2022.8.14.0133

APELANTE: CLEIDIANE LOPES DA CRUZ, BANCO DO BRASIL SA

APELADO: BANCO DO BRASIL SA, CLEIDIANE LOPES DA CRUZ

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. 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 DE APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por ambas as partes 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 três questões em discussão: (i) verificar a legitimidade passiva do Banco do Brasil S.A.; (ii) aferir a responsabilidade civil do Banco pelos vícios construtivos; (iii) analisar se os danos morais devem ser reconhecidos ao autor em razão das falhas estruturais do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. 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.



4. 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.

5. 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 nexa causal entre a atuação omissiva da instituição e os danos materiais experimentados pelo autor.

6. 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.

7. 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

8. Recurso do Banco do Brasil desprovido. Recurso de apelação da Autora 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

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por BANCO DO BRASIL S.A. e por



CLEIDIANE LOPS DA CRUZ contra sentença prolatada nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pela segunda em desfavor da instituição financeira.

A sentença foi proferida com o seguinte dispositivo:

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, §ú, 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.

(...).

No recurso da autora, Sra. Cleidiane Lopes da Cruz, busca-se a reforma da sentença para reconhecimento dos danos morais. Sustenta que a moradia constitui direito fundamental e que sua violação através da entrega de imóvel com vícios gera dano moral presumido. Apresenta estudo científico demonstrando o impacto psicológico em moradores do PMCMV que vivenciam situação similar, além de invocar farta jurisprudência que reconhece o dano moral *in re ipsa* em casos de vícios construtivos.

O Banco do Brasil, por sua vez, apresentou apelação sustentado preliminarmente: (i) ilegitimidade passiva, argumentando ter atuado apenas como agente financeiro do FAR, sem ingerência sobre a execução das obras; (ii) impossibilidade de inversão do ônus da prova. No mérito, sustenta inexistência de responsabilidade civil, ausência denexo causal, culpa exclusiva de terceiro, e não comprovação dos danos materiais, pugnando pela total improcedência dos pedidos.



Ambas as partes apresentaram contrarrazões pugnando pelo desprovemento 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, 30 de junho de 2025.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

VOTO

1. Juízo de admissibilidade.

Preenchidos os 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 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



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 pelo autor. 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, diante da prova inequívoca da existência de danos materiais relacionados a vícios de construção e da ausência de impugnação específica e prova em contrário por parte do réu, correta a sentença ao condenar o Banco do Brasil ao pagamento da indenização no valor apontado no laudo técnico, correspondente aos custos necessários à reparação do imóvel.

3.2. Da apelação da Autora.

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 deslocamento 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 deslocamento 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 da Autora, 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, 29/07/2025

