



01/08/2025

Número: **0802430-45.2022.8.14.0133**

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\$ 19.985,19**

Processo referência: **0802430-45.2022.8.14.0133**

Assuntos: **Retificação de Área de Imóvel, Dano Moral / Material**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
JESSE JANE DA SILVA DE QUEIROZ (APELANTE)	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (APELANTE)	MARCELO NEUMANN MOREIRAS PESSOA (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (APELADO)	MARCELO NEUMANN MOREIRAS PESSOA (ADVOGADO)
JESSE JANE DA SILVA DE QUEIROZ (APELADO)	ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28750849	30/07/2025 10:41	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802430-45.2022.8.14.0133

APELANTE: BANCO DO BRASIL SA, JESSE JANE DA SILVA DE QUEIROZ

APELADO: JESSE JANE DA SILVA DE QUEIROZ, BANCO DO BRASIL SA

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL FINANCIADO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. GRATUIDADE DE JUSTIÇA MANTIDA. 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) analisar a validade da gratuidade da justiça deferida à autora; (ii) definir se o Banco do Brasil possui legitimidade passiva para responder pelos vícios construtivos do imóvel; (iii) verificar se a autora faz jus à indenização por danos morais; e (iv) avaliar se a presente demanda configura litigância predatória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A gratuidade da justiça é corretamente deferida, uma vez que a autora é beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, destinado a famílias com renda de até R\$1.800,00 mensais, condição que



presume hipossuficiência, nos termos do art. 99, §3º, do Código de Processo Civil.

4. O Banco do Brasil possui legitimidade passiva, pois não atua apenas como agente financeiro, mas como agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida, com gestão direta dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e responsabilidade pela fiscalização das obras, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

5. A responsabilidade civil do Banco é objetiva, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que restaram comprovados vícios construtivos graves no imóvel adquirido pela autora, que comprometem sua habitabilidade e segurança. O laudo técnico foi claro e não impugnado de forma específica pelo Banco.

6. O direito à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, foi violado, configurando dano moral in re ipsa, independentemente de comprovação de sofrimento específico. As infiltrações, deslocamento de pisos e falhas estruturais demonstram não apenas má execução da obra, mas a frustração de legítima expectativa da autora em relação ao imóvel.

7. A tese de litigância predatória não prospera, pois a multiplicidade de ações semelhantes não caracteriza, por si só, má-fé ou abuso do direito de ação, especialmente quando presentes elementos mínimos de plausibilidade do direito, conforme reconhecido na sentença e na jurisprudência consolidada.

8. O valor da indenização por danos morais é fixado em R\$5.000,00, considerando os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e os parâmetros adotados em casos análogos pela Turma Julgadora.

IV. DISPOSITIVO

9. 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, 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 JESSE JANE DA SILVA DE QUEIROZ 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.

(...).

No recurso da parte autora/apelante, JESSE JANE DA SILVA DE QUEIROZ, 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, em sua apelação, sustenta, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, alegando que funciona apenas como agente financeiro, sem responsabilidade pelos vícios construtivos. Impugna também os benefícios da justiça gratuita concedidos à autora. No mérito, sustenta a ausência dos requisitos para responsabilização civil, negando qualquer dever de indenizar pelos danos materiais reconhecidos na sentença, bem como sustenta a ocorrência de litigância predatória.

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



Coube-me a relatoria do feito por redistribuição.

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.

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.

Preenchidos os 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 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.

Igualmente não prospera a tese de litigância predatória.

De fato, embora seja notório o expressivo número de demandas judiciais envolvendo vícios construtivos em empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, essa circunstância, isoladamente, não configura litigância predatória. O acesso à jurisdição é garantia constitucional assegurada no art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, sendo incabível presumir má-fé ou abuso do direito de ação apenas pela multiplicidade de processos.

Além disso, não há nos autos qualquer elemento concreto que evidencie captação ilícita de clientela, simulação de demandas, falsidade documental ou qualquer outro expediente que caracterize o exercício abusivo do direito de ação pela parte autora ou por seu patrono.

Diante disso, afasto a alegação de litigância predatória.

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, afasto a sucumbência recíproca e 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

