



Número: **7080686-96.2022.8.22.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Porto Velho - 1ª Vara Cível**

Última distribuição : **10/11/2022**

Valor da causa: **R\$ 30.850,02**

Assuntos: **Vícios de Construção, Direito de Imagem, Indenização por Dano Material**

Juízo 100% Digital? **SIM**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
DEIZE POLIANA DAMASCENO PIMENTA (AUTOR)		ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA (ADVOGADO) FABIO MOLEIRO FRANCI (ADVOGADO)	
BANCO DO BRASIL (REU)		José Antônio Antonio De Souza de Souza Neto registrado(a) civilmente como MARCOS DELLI RIBEIRO RODRIGUES (ADVOGADO)	
LUIZ GUILHERME LIMA FERRAZ (PERITO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10571 7241	13/05/2024 16:12	SENTENÇA	SENTENÇA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
PODER JUDICIÁRIO
Porto Velho - 1ª Vara Cível

Fórum Geral, 1a Vara Cível, sala 647, 6º andar, Avenida Pinheiro Machado, nº 777, Bairro Olaria, CEP 76801-235, Porto Velho, pvh1civelgab@tjro.jus.br

Processo:7080686-96.2022.8.22.0001

Classe:Procedimento Comum Cível

Assunto: Vícios de Construção, Direito de Imagem, Indenização por Dano Material

AUTOR: DEIZE POLIANA DAMASCENO PIMENTA

ADVOGADOS DO AUTOR: ALEXANDRE AUGUSTO FORCINITTI VALERA, OAB nº AM972, FABIO MOLEIRO FRANCI, OAB nº SP370252

REU: BANCO DO BRASIL

ADVOGADOS DO REU: MARCOS DELLI RIBEIRO RODRIGUES, OAB nº RN5553, PROCURADORIA DO BANCO DO BRASIL S/A

SENTENÇA

Trata-se de Ação Indenizatória proposta por DEIZE POLIANA DAMASCENO PIMENTA em face de BANCO DO BRASIL S/A. Narra ter adquirido um imóvel pelo programa “Minha Casa Minha Vida”, com problemas de caráter progressivo, decorrentes de vício construtivo, pretendendo sejam reparados os danos materiais, no valor de R\$ 20.850,02 (vinte mil e oitocentos e cinquenta reais e dois centavos) e morais sugerindo o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Juntou documentos.

Citada a parte requerida apresentou sua defesa (ID 87436354), arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e ausência de interesse de agir, impugnou a justiça gratuita e apresentou denúncia à lide da construtora responsável. No mérito, alega a impossibilidade de responsabilização da instituição financeira, a legalidade das condutas do banco, do risco assumido pela parte requerente, ausência de requisitos para caracterização da responsabilidade civil e do quantum indenizatório. Requer a improcedência da ação.

A parte autora apresentou réplica no Id 88510484.



A decisão de saneamento ID n. 89751947 afastou as preliminares, rejeitou a impugnação à justiça gratuita, rejeitou a denunciação à lide, fixou os pontos controvertidos e designou a perícia judicial.

O laudo pericial foi apresentado no ID 101039723 e 103163092.

As partes foram intimadas acerca do laudo e a parte requerente manifestou concordância e a parte requerida requereu a improcedência da ação.

É o relatório. Fundamentando, decido.

A ação indenizatória visa reparação por danos materiais e morais decorrentes de vícios de construção em imóvel adquirido por meio da política pública "Minha Casa, Minha Vida", em face do Banco do Brasil.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o banco é responsável pelos vícios de construção quando atua como agente executor de políticas federais para promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a Caixa Econômica Federal "somente tem legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro (...)" (AgInt no REsp 1.646.130/PE, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 4/9/2018). 2. O eg. Tribunal de origem consignou que a CEF participou do contrato apenas na qualidade de agente financeiro, tomando o imóvel como garantia fiduciária do valor mutuado, de modo que as responsabilidades contratuais assumidas dizem respeito apenas à atividade financeira, sem nenhuma vinculação com outras responsabilidades referentes à concepção do empreendimento ou à negociação do imóvel. 3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, neste aspecto, demandaria interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do suporte fático probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as súmulas 5 e 7 deste Pretório. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.708.217/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 17/6/2022.)

Nos presentes autos, verifica-se pelas próprias alegações da parte requerida que ela atuou como administradora do FAR e gestora de política pública para fomento de moradia de baixa renda.



O contrato foi celebrado no contexto do Programa "Minha Casa, Minha Vida", estabelecido pela Lei nº 11.977/09, uma iniciativa do governo federal destinada a promover a produção e aquisição de novas unidades habitacionais, bem como a requalificação de imóveis urbanos e a produção ou reforma de habitações rurais. É importante ressaltar que o referido programa possui diversas modalidades, e nem toda contratação implica em responsabilidade para o Banco do Brasil, que deve agir para além de mero agente financeiro.

As situações em que o Banco do Brasil pode ser responsabilizado no contexto do Programa "Minha Casa, Minha Vida" estão restritas à sua participação na escolha da construtora, a qual ocorre atualmente de duas formas: (i) o Banco do Brasil habilita uma Entidade Organizadora para construir as unidades habitacionais; ou (ii) atua como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), ao qual pertencem os imóveis inicialmente construídos para fins de arrendamento, com opção de compra.

No caso em questão, foi estabelecido um contrato por meio de instrumento particular de compra e venda, no qual a parte requerida declara expressamente sua atuação como representante do Fundo de Arrendamento Residencial. Assim, destaca-se:

Documento ID n. 87438480: 1) PARTES: A) VENDEDOR/ CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, doravante designado VENDEDOR, representado pelo BANCO DO BRASIL SA, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação (...), neste ato, na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV, na forma do Decreto nº 7499, de 16 de Junho de 2011(...)" (grifado)

Portanto, no presente caso, o Banco do Brasil, além de financiar a obra, desempenha o papel de gestor operacional e financeiro dos recursos destinados ao empreendimento, provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), conforme estipulado no art. 2º, § 8º, da Lei 10.188/2001, e no art. 9º da Lei 11.977/09.

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável nesta situação a luz do disposto na Súmula 297 do STJ: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras."

Os contratos de financiamento de imóveis dentro do Programa Minha Casa Minha Vida estabelecem a obrigação do Banco do Brasil de entregar os imóveis em perfeitas condições de uso e conservação. Portanto, se forem identificados vícios na construção, como problemas de infiltração, entupimento ou rachaduras, o Banco do Brasil deve reparar as unidades imobiliárias, adequando o projeto às condições de habitabilidade.

O Banco do Brasil agiu como representante direto do PMCMV, o que não deixa margem para dúvidas à sua obrigação de entregar os imóveis em perfeitas condições de uso e conservação, bem como de responder por eventuais vícios de construção, de forma objetiva, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor.

No que tange ao quantum indenizatório dos danos materiais, extrai-se do laudo pericial ID n. 101039723 valor a maior do que o pedido pela parte autora. Assim, o valor de R\$ 20.849,98 (vinte mil e oitocentos e quarenta e nove reais e noventa e oito centavos) dado material, pleiteado na inicial e o qual deve ser o valor considerado para fins de indenização, vez que elaborado por profissional capacitado, sem relação com a causa e de forma equidistante do interesse das partes.



Quanto ao dano moral, este decorre da própria omissão resultante da construção e venda de imóveis com vícios que remontam à fase de construção, conforme atestado pelo laudo pericial. Portanto, em razão desse fato, a condenação é devida.

Nesse cotejo, em atenção às circunstâncias apresentada nos autos, tem-se por adequado o montante indenizatório na quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais), pois o referido é apropriado e suficiente à reparação do dano sofrido, com atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Para mais, esclareço que é entendimento assente de nossa jurisprudência que o órgão judicial, para expressar a sua convicção, não precisa aduzir comentário sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si só, achou suficiente para a composição do litígio, cumprindo-se os termos do artigo 489 do CPC, não infringindo o disposto no §1º, inciso IV, do aludido artigo.

No mesmo sentido: “O juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos” (STJ - 1ª Turma, AI 169.073 SPAGRg, Rel. Min. José Delgado, j. 4.6.98, negaram provimento, v. u., DJU 17.8.98, p. 44).

O Código de Processo Civil previu que o julgador deve exercer o convencimento motivado e fundamentado, mantendo o entendimento de que nem todas as questões suscitadas pelas partes precisam ser enfrentadas, salvo se estiverem aptas para infirmar a conclusão do julgado.

POSTO ISTO e por tudo o mais que consta nos autos, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados por **ROSANGELA TAVARES DE OLIVEIRA** em face de **BANCO DO BRASIL** para **CONDENAR** a parte requerida ao pagamento de: **a) R\$ 20.849,98 (vinte mil e oitocentos e quarenta e nove reais e noventa e oito centavos), a título de danos materiais, os juros e a correção monetária devem incidir a partir da citação (art. 405,CC); b) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, os juros e a correção monetária devem incidir a partir desta data.**

Resta resolvida a fase de conhecimento, com julgamento de mérito, nos termos do artigo 487, I do CPC/2015.

Ante a sucumbência constatada, condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Transitada em julgado a presente decisão e não havendo o pagamento nem requerimento do credor para a execução da sentença, intime-se a parte requerida para, no prazo de 15 (quinze) dias pagar as custas processuais, sob pena de protesto e posterior inscrição em dívida ativa. Após, arquivem-se os autos.

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

Porto Velho, 13 de maio de 2024

Paula Carine Matos de Souza

Juíza de Direito

