



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE

Tribunal de Justiça

CENTRO DE INTELIGÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL DO ACRE – CIJEAC

NÚCLEO AVANÇADO DE ESTUDOS JURÍDICOS – NAEJ

NOTA TÉCNICA - 09/2023

JUNHO DE 2023

**A LEGITIMIDADE
DAS INSTITUIÇÕES
FINANCEIRAS EXECUTORAS
DO PROGRAMA MINHA
CASA, MINHA VIDA PARA
FIGURAR NO POLO
PASSIVO DAS AÇÕES
INDENIZATÓRIAS SOBRE
VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO.**



Poder Judiciário do Estado do Acre
Tribunal de Justiça

Biênio 2023-2025

Presidente
Desembargadora **Regina Ferrari**

Vice-Presidente
Desembargador **Luis Camolez**

Corregedor-Geral da Justiça
Desembargador **Samoel Evangelista**

CIJEAC

CENTRO DE INTELIGÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL DO ACRE

NAEJ

NÚCLEO AVANÇADO DE ESTUDOS JURÍDICOS

Coletânea - Nota Técnica / CIJEAC / NAEJ

Rio Branco - Acre
Junho de 2023

Tribunal de Justiça do Estado do Acre
Rua Tribunal de Justiça, s/n. Via Verde.
69.915-631 - Rio Branco-AC - (68) 3302-0408.
www.tjac.jus.br

SUMÁRIO

Conteúdo

I - Considerações iniciais.....	4
II - Questão jurídica.....	5
III - Legislação aplicável.....	6
IV - Situação no âmbito do Primeiro Grau de Jurisdição.....	6
V - Situação em âmbito nacional.....	13
VI - Situação no âmbito do Segundo Grau de Jurisdição do Tribunal de Justiça do Estado do Acre.....	16
VII - Situação perante o STJ.....	23
VIII - Conclusão.....	25

TEMA

PROPOSTA DE NOTA TÉCNICA - A LEGITIMIDADE DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS EXECUTORAS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DAS AÇÕES INDENIZATÓRIAS SOBRE VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO

Juíza: Olívia Maria Alves Ribeiro

Servidora: Carina Rachel Samosa Moreira Cabral Ferreira

EMENTA

DEMANDAS REPETITIVAS. AÇÕES INDENIZATÓRIAS POR VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS EXECUTORAS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO. DIVERGÊNCIA DE POSICIONAMENTO SOBRE A MESMA QUESTÃO NO ÂMBITO DO SEGUNDO GRAU DE JURISDIÇÃO. NECESSIDADE DE UNIFORMIZAÇÃO. SUGESTÃO DE PADRONIZAÇÃO PELO RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE QUANDO A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ATUAR COMO EXECUTORA DE POLÍTICAS FEDERAIS PARA A PROMOÇÃO DE MORADIA EM CONSONÂNCIA COM O ATUAL ENTENDIMENTO DO STJ.

I - Considerações iniciais

Através da Resolução nº 349/2020, o Conselho Nacional de Justiça - CNJ instituiu o Centro de Inteligência do Poder Judiciário - CIPJ e a rede de Centros de Inteligência do Poder Judiciário, com o objetivo de identificar e propor tratamento adequado de demandas estratégicas ou repetitivas e de massa no Poder Judiciário brasileiro (art. 1º).

No Poder Judiciário acreano, foi criado o Centro de Inteligência da Justiça Estadual do Acre - CIJEAC, vinculado ao Núcleo de Gerenciamento de Precedentes - NUGEP, através da Resolução nº 257, de 3 de março de 2021.

Entre as competências atribuídas ao CIJEAC, destaca-se a identificação e monitoramento de demandas judiciais repetitivas ou de massa no âmbito do Poder Judiciário; elaboração de estratégias para tratamento adequado das demandas identificadas; e a emissão de notas técnicas sobre temas repetitivos, para recomendar a uniformização de procedimentos administrativos e jurisdicionais e o aperfeiçoamento da legislação, e encaminhá-las aos magistrados da Justiça Estadual (art. 2º, incisos 1, II e IV da Resolução 257/2021).

Por meio da Portaria nº 06/2023 (SEI nº 0004646-49.2023) esta magistrada foi nomeada para compor os grupos de estudo do Centro de Estudos Jurídicos - NAEJ (art. 2º, 1), incumbindo-lhe a elaboração de Proposta de Nota Técnica sobre “A legitimidade das instituições financeiras executoras do Programa Minha Casa, Minha Vida, para figurar no polo passivo, das ações indenizatórias sobre vícios na construção”. Para atuar como coordenadora dos trabalhos da área temática, indicou a servidora de seu gabinete, Carina Rachel Samosa M. C. Ferreira que, à falta de outros membros indicados, os trabalhos terminaram sendo desenvolvidos apenas por esta magistrada e a servidora.

A proposta da presente Nota técnica decorre de reiterada propositura de demandas indenizatórias decorrentes de vício de construção nos imóveis financiados pelo Programa do Governo Federal, denominado Minha Casa, Minha Vida, nas quais reside atualmente a controvérsia acerca da legitimidade da Instituição Financeira, geralmente o Banco do Brasil, para figurar no polo passivo da demanda.

A partir desse panorama, apresenta-se o entendimento dos Magistrados de Primeiro Grau e a divergência existente no Segundo Grau de Jurisdição deste Tribunal, sugerindo-se a observância do entendimento predominante, inclusive com precedentes do STJ, pela legitimidade da Instituição Financeira executora, visando garantir segurança jurídica e aprimorar a qualidade da prestação jurisdicional.

II - Questão jurídica

Para melhor análise e compreensão acerca da legitimidade, faz-se necessário tecer breves considerações acerca do funcionamento do Programa do Governo Federal denominado Minha Casa, Minha Vida (MCMV), criado no governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em março de 2009, sob a gestão do Ministério das Cidades, consistindo em um programa de habitação federal do Brasil.

O Programa destina-se a oferecer subsídios e taxa de juros abaixo do mercado para facilitar a aquisição de moradias populares e conjuntos habitacionais na cidade ou no campo até um de-

terminado valor. Para usufruir do Programa é necessário preencher alguns requisitos sociais e de renda, conforme informações extraídas do site do Governo Federal ¹.

Em fevereiro do ano em curso, o Presidente da República anunciou a retomada do Programa, com uma meta de contratar, até 2026, dois milhões de moradias, daí a importância deste estudo, visando orientar a atuação, no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, não somente em relação às demandas já em curso, mas também aquelas que possam surgir com a retomada do Programa.

III - Legislação aplicável

O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV foi instituído pela **lei nº 11.977/2009**², regulamentada pelo **Decreto 7.499/2011**³ sendo posteriormente editada, pelo Ministro de Estado das Cidades, a **Portaria nº 168/2013**, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integração de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Consta da referida Portaria⁴, no seu Anexo 1, item 3.3, que são **atribuições das Instituições Financeiras participantes**, dentre outras: “c) analisar a viabilidade técnica e jurídica dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão; d) contratar a execução de obras e serviços considerados aprovados nos aspectos técnicos e jurídicos, e observados os critérios estabelecidos nesta Portaria; i) comunicar formalmente aos entes públicos que firmaram os respectivos Instrumentos de Compromisso, em no máximo trinta dias contados da data da contratação da operação, o cronograma de início e conclusão da execução de obras e serviços, incluída a sua legalização.”

Pela regulamentação acima mencionada já é possível vislumbrar, sem adentrar na especificidade de cada contrato, a legitimidade das Instituições Financeiras pelas indenizações por vício de construção, visto que, de um modo geral, possuem a obrigação de acompanhar a execução das obras.

IV - Situação no âmbito do Primeiro Grau de Jurisdição

Em levantamento realizado através do Sistema de Automação da Justiça - SAPPJ, constatou-se que nos anos de 2019 e 2020, foram protocolados em torno de 11 processos, entre as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Vara Cível da Comarca da Capital, relacionados a vício de construção de moradias financiadas pelo PMCMV. Somente nos primeiros meses de 2023 já foram protocolados em torno de 79 novos processos, nas cinco Varas Cíveis da Comarca da Capital, relacionados à questão abordada, to-

1 <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/materias/programa-minha-casa-minha-vida>
2 https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm
3 https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Decreto/d7499.htm
4 https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/MCMVMCIDADESORTARIA168_2013_construcaodeequipamentosurbanos.pdf

dos pelos mesmos advogados, cujos processos foram cadastrados com os seguintes assuntos: vícios de construção - 10588; direito civil - 899; espécies de contrato - 9580; e sistema financeiro da habitação - 4839.

Destaca-se a possibilidade de existência de inúmeros outros processos sobre o tema que não se encontram devidamente cadastrados no Sistema de Automação do Judiciário - SAJ, de acordo com os assuntos acima mencionados ou protocolados por outros advogados em número quantitativo menor.

De um modo geral, tem-se observado, que os beneficiários do PMCMV, supostamente lesados por vícios de construção, têm ajuizado individualmente suas demandas em face da Instituição Financeira, com a qual contrataram, postulando as indenizações que entendem devidas.

Por sua vez, a Instituição Financeira tem afirmado não possuir legitimidade para figurar no polo passivo, sob o argumento de que atua tão somente como financiadora dos imóveis, não sendo responsável pela execução das obras, surgindo, assim, a divergência acerca da legitimidade das Instituições Financeiras para atuarem nessas demandas.

No âmbito do Primeiro Grau de Jurisdição, observar-se que nas demandas protocoladas entre 2019 e 2020, naquele momento, houve reconhecimento da ilegitimidade na 1ª e 3ª Vara Cível, na época sob a gestão da mesma Magistrada, titular da 1ª Vara Cível. Já na 4ª Vara Cível o entendimento do Magistrado titular foi pela legitimidade do Banco do Brasil, estando o processo da 2ª Vara Cível ainda em trâmite, nesta data. Não houve, na época, distribuição de processos dessa natureza para a 5ª Vara Cível.

A magistrada titular da 1ª Vara Cível entendia, à época, pela ilegitimidade do Banco do Brasil, sob o argumento de que o Banco atuou apenas como agente financeiro, em sentido estrito, e não na condição de agente executor. Na 4ª Vara Cível, o entendimento do Magistrado titular foi pela legitimidade do Banco do Brasil, por entender que se trata de uma relação de consumo e, nesse sentido, o Banco poderia realizar vistorias e apurações das reclamações feitas pelos compradores em suas respectivas unidades, aplicando ao caso a teoria do risco. Além disso, destacava que o objeto comercializado era uma “casa”, o que se presume uma estrutura básica para habitação de pessoas a fim de que o morador possa usufruir do local para a vida comum, o que estava comprometido com os vícios apontados, sendo de responsabilidade do Banco.

Dessas demandas, algumas foram arquivadas após o reconhecimento da ilegitimidade; outras reformadas porque a questão não era (e ainda não é) pacífica no Segundo Grau de Jurisdição.

Quanto às demandas protocoladas agora, em 2023, a grande maioria se encontra na fase inicial ou de saneamento, não tendo sido enfrentada, por enquanto, a questão da legitimidade, salvo na 2ª Vara Cível em que a Magistrada titular reconheceu a legitimidade do Banco do Brasil.

Quanto a este ponto - entendimento dos Magistrados das Varas Cíveis da capital - convém mencionar que a juíza titular da 1ª Vara Cível, que nos processos de 2020 entendia pela ilegitimidade,

nos processos de 2023 tem decidido pela realização de audiência saneadora, determinando a intimação da PGE para participar do processo como *Amicus Curiae*, além de ter postulado a instauração de incidente de resolução de demandas repetitivas - IRDR, em razão da divergência acerca da legitimidade no Segundo Grau, o qual foi autuado sob o nº 0100752-73.2023.8.01.0000, tendo como relator o Desembargador Elcio Mendes.

Pela pertinência, transcrevo trechos das decisões e sentenças acima mencionadas.

Trecho da sentença proferida nos autos nº 0703625-96.2020.8.01.0001, em 10/12/2020, reconhecendo a ilegitimidade - 1ª Vara Cível.

“ ...

Passa-se à análise da ilegitimidade arguida pelo Banco réu.

Sabe-se que a legitimidade ad causam consiste no atributo jurídico conferido a alguém para atuar no contraditório e discutir determinada situação jurídica litigiosa.

Disciplina o art. 485, VI, do CPC:

Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:

[...]

VI - verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual;

O interesse de agir e a legitimidade das partes foram as condições da ação, fazendo-se essencial que as partes tenham interesse e legitimidade para agir (art. 17 do CPC).

Neste contexto, tendo a instituição financeira atuado apenas como agente financeiro em sentido estrito, responsável pela liberação de recursos financeiros para a aquisição de imóvel e não na condição de agente executor de políticas públicas federais de promoção à moradia, afastando sua responsabilidade pelos vícios construtivos.

O Programa Minha Casa Minha Vida é um programa do governo federal, em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos, que oferece condições atrativas para o financiamento de moradias para famílias de baixa renda, financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que é alimentado por recursos transferidos do Orçamento Geral da União (OGU) para viabilizar a construção de unidades habitacionais.

Conforme se extrai do contrato (fls. 31/45), o Banco do Brasil S/A, apesar de representar o Fundo de Arrendamento Residencial FAR,

funcionou na qualidade de instituição financeira oficial financiadora do Programa Minha Casa Minha vida, através de contrato particular, com efeito de escritura pública, de venda e compra direta de imóvel residencial, com alienação fiduciária.

Na hipótese, resta demonstrado o financiamento concedido ao adquirente do imóvel, cabendo ao requerido o cumprimento das obrigações que assume com o beneficiário referente ao contrato, ou seja, a liberação do empréstimo e as cobranças dos encargos devidos, não tendo qualquer responsabilidade sobre o trabalho realizado pela construtora e nem pelo cálculos e/ou projetos por profissionais não contratados e não renumerados pela instituição financeira, porque não é instituição que execute a política pública referida.

Ressalta-se que o próprio contrato informa que a propriedade resolúvel sobre o imóvel não se comunica com o patrimônio do banco, não integra o ativo do banco e não compõe a lista de bens e direitos (cláusula sétima). Impor ao agente financeiro, no presente caso, a responsabilidade pelos vícios de construção, ainda que fosse em caráter solidário, sem previsão legal ou contratual, implicaria em aumentar os custos do financiamento, devendo o banco conter em seu quadro engenheiros para fiscalizar diariamente a correção técnica, os materiais empregados e a execução das obras, não foi isso a que se propôs a instituição, mas apenas e tão somente a financiar o empreendimento ao autor.

Há nos autos a demonstração de que o requerido assumiu responsabilidade própria pelo empreendimento.

Impõe-se, portanto, o reconhecimento da ilegitimidade passiva do Banco do Brasil.

...”

Trecho da sentença proferida nos autos nº 0700690-83.2020.8.01.0001, em 26/11/2021, reconhecendo a legitimidade do Banco do Brasil - 4ª Vara Cível.

“...

Superada a questão da legitimidade passiva do requerido quanto à responsabilidade de indenizar os danos decorrentes da prestação do serviço na relação contratual, não prospera a narrativa do réu de que não tem condições de realizar análise técnica na unidade



habitacional, porquanto poderia realizar vistorias e apurações das reclamações feitas pelos compradores em suas respectivas unidades, ainda que por meio de contratação de profissional especializado para tanto.

Isso porque, aplica-se ao caso a responsabilidade objetiva do requerido, independente de culpa, nos termos do art. 14 do CDC, fundada na Teoria do Risco do Empreendimento, segundo a qual, dispõe que o fornecedor que auferir lucro na prestação de seus serviços no mercado de consumo deve suportar a reparação de eventuais danos causados aos seus consumidores.

As avarias descritas no laudo técnico referem problemas hidráulicos, de infiltração nas paredes, vício na instalação da rede elétrica, na colocação de pisos, nos revestimentos, no forro e reboco da residência, entre outros. A natureza de tais avarias revela que não se tratam de reparos decorrentes da necessidade de manutenção regular do imóvel ou atribuível à utilização do bem pelo seu proprietário. Os tipos de falhas descritos no laudo remontam à falhas no momento da construção/edificação da estrutura básica da unidade comprada, não podendo ser atribuída ao consumidor a responsabilidade de arcar com tais ajustes/providências. O bem negociado pelas partes foi um imóvel especificado no contrato de p. 34 como “CASA”. Presume-se como esta a estrutura básica para habitação de pessoas, com a instalação de móveis e equipamentos elétricos básicos, entre outros, a fim de o morador usufruir do local para uma vida comum.

Não se admite que as avarias listadas, tais como infiltração nas paredes, má instalação da rede de energia elétrica, desnível de pisos, reboco na parede, entre outros, sejam correções que o consumidor tenha que fazer, porque se tratam de fases de construção que compõem o imóvel negociado. Interpretação a contrário senso, remontaria à conclusão de que mais interessante seria ao consumidor a compra de um terreno para construção de sua edificação, não fazendo sentido a cláusula que desobriga o fornecedor de serviços à reparar eventual vício oriundo de sua própria falha no cumprimento de obrigação contratual. Nos termos dos artigos 251, 472 e 513, incisos 1, III e IV, do Código de Defesa do Consumidor e princípio da boa fé que rege a relação contratual, reconheço como abusiva e excessivamente desvantajosa ao consumidor a cláusula 16ª disposta no instrumento firmado que exige o réu de arcar

com os danos físicos do imóvel, conforme fundamentado no parágrafo anterior.

Consta do laudo técnico apresentado que para a perfeita execução dos serviços, seria necessária avaliação técnica mais precisa, porquanto os defeitos continuam a agravar a situação do imóvel. Restando prejudicada a realização da perícia, não é possível reconhecer ou estender a obrigação de reparar além do que ficou apurado no orçamento de p. 61.

Demonstrada a necessidade de dispêndio de recursos financeiros por parte da consumidora para consertar estrutura do imóvel, providência esta que era de responsabilidade do requerido, conforme fundamentos expostos, reconheço a obrigação do réu de indenizar a autora no valor apurado em laudo técnico de R\$ 16.842,91 (dezesesseis mil, oitocentos e quarenta e dois reais e noventa e um centavos), tal como previu o art. 186 do CC.

...”

Decisão proferida nos autos nº 0703466-51.2023, em 19/05/2023 determinando a designação de audiência de saneamento e determinação de inclusão da PGE como amicus curiae -1ª Vara Cível.

“Decisão

Nos termos do art. 357, § 3º do CPC, a audiência de Saneamento, por expressa determinação legislativa contará com a cooperação das “partes”.

Por tratar-se de cooperação técnica é dispensada a presença dos autores, podendo ser representados pelo causídico que patrocina a causa.

Considerando a complexidade da questão fática exposta nos autos, e a identificação da existência de demanda repetitiva “em massa”, acerca da mesma causa de pedir e pedidos, tendo inclusive patrocínio do mesmo advogado no polo ativo, julgo necessário que a fixação dos pontos controvertidos dos processos sejam realizados em audiência saneadora, onde as partes poderão em cooperação, chegar a um consenso do que deve ser matéria de prova, bem como das teses jurídicas que estão sendo discutidas.

Faz-se mister a participação da PGE no feito, atuando na qualidade



de amicus curiae, agindo como representante dos interesses do Estado.

A respeito da figura do amicus curiae, Scarpinella Bueno leciona:

(...)

A previsão na legislação processual civil vem estampada no art. 138:

Art. 138. O juiz ou o relator, considerando a relevância da matéria, a especificidade do tema objeto da demanda ou a repercussão social da controvérsia, poderá, por decisão irrecorrível, de ofício ou a requerimento das partes ou de quem pretenda manifestar-se, solicitar ou admitir a participação de pessoa natural ou jurídica, órgão ou entidade especializada, com representatividade adequada, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação.

Nesse contexto, ensejo primeiro às partes o prazo de 5 (cinco) dias para colaborarem com o saneamento pontuando fatos e teses controvertidas especificando as provas que pretendem produzir, e sua pertinência, em atenção ao princípio da cooperação.

Vindo aos autos a manifestação das partes, intime-se a PGE, para ciência da decisão de intervenção no feito, na qualidade de amicus curiae e manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, a respeito dos fatos, teses controvertidas e provas pleiteadas pelas partes.

Findos os prazos supramencionados, manifestações das partes e PGE, tornem os autos conclusos para designação de data para audiência de saneamento. Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.”

Trecho da decisão proferida nos autos nº 0703543-60.2023.8.01.0001, em 31/05/2023, rejeitando a ilegitimidade passiva - 2ª Vara Cível.

“...

1) O réu arguiu preliminar de ilegitimidade passiva. Contudo, analisando os documentos trazidos aos autos com a inicial, em especial o documento de pp. 12/16, verifica-se que o réu foi responsável por toda a gestão operacional do Programa Minha Casa Minha Vida, atuando não somente como agente financeiro, mas também como agente gestor e executor do referido programa, atraindo para si a responsabilidade solidária pelos vícios construtivos alegados pela parte autora.

O réu argumenta que há disposição contratual impondo ao próprio autor a responsabilidade pelo reparo de eventual vício existente no imóvel. Porém, o que se lê na cláusula transcrita pelo réu é que o vendedor não tem responsabilidade por danos físicos ao imóvel ou pelas despesas necessárias à reparação desses danos, entendendo-se, contudo, que se tratam de danos físicos ocorridos após a transmissão da posse do bem ao comprador, e não a vícios construtivos, ocultos no momento do recebimento do bem pelo autor, em relação aos quais há responsabilidade solidária entre o réu e a empresa construtora.

...

Desse modo, **refuto a preliminar de ilegitimidade passiva.**”

Vale ressaltar que ainda não houve oportunidade de apreciação da questão pelos magistrados titulares da 3ª e 5ª Varas Cíveis, em razão das demandas estarem em suas fases embrionárias.

V - Situação em âmbito nacional

Em âmbito nacional, foi possível identificar que os Tribunais Estaduais de outras unidades da federação têm decidido pela legitimidade da Instituição Financeira atuante como executora do programa de habitação popular, sendo este o entendimento predominante.

Colaciono alguns julgados:

Apelação Cível Indenização Legitimidade **Banco réu que detém legitimidade para figurar no polo passivo da lide Atuação que não se restringiu à atividade de agente financeiro Réu que atuou como agente executor de programa de habitação popular, como representante de fundo de arrendamento residencial (FAR)** Aptidão do réu para responder, solidariamente, pelo destino das obras cuja regularidade tem o dever de fiscalizar que restou evidenciada Vícios construtivos Responsabilidade do réu pelo ressarcimento das despesas necessárias ao reparo do imóvel configurada. Denúnciação à lide Entidade gestora do FDS e FGHAB Vedação Inoponibilidade em ações que envolvam relações de consumo Consumidor que não deve ser ainda mais onerado por práticas abusivas Observância do art. 88, do CDC Possibilidade de exercício de pretensão de ressarcimento pela via autônoma pelo fornecedor Competência Permanência exclusiva do banco réu no polo passivo da lide Inviabilidade de deslocamento da competência para a Justiça Federal Preceden-

tes. Dano moral Reconhecimento da ocorrência de dano moral “in re ipsa” Incontroversa entrega de unidade residencial contendo vícios de natureza construtiva Ocorrência de inúmeros danos no imóvel Desnecessidade da prova inconteste de angústia ou humilhação sofrida pelo ofendido Sentença que corretamente reconheceu a responsabilidade do réu, que atuou na qualidade de agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida. Sucumbência Decaimento do banco réu de parte relevante dos pedidos Condenação ao pagamento de verbas de sucumbência que decorre do fato objetivo da derrota da parte litigante no processo Princípio da causalidade Inaplicabilidade Recurso do réu improvido. Recurso adesivo Dano moral Majoração Possibilidade Valor que deve refletir a reprovabilidade da conduta do ofensor sem, contudo, servir de estímulo ao enriquecimento sem causa do ofendido Valor pleiteado pela autora que se mostra razoável Juros de mora que incidirão desde a citação Correção monetária que dar-se-á desde a publicação do acórdão (Súm. 362/STJ) Recurso adesivo da autora provido. Sucumbência Recursai Honorários advocatícios Majoração do percentual arbitrado em desfavor do réu Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC.

(TJSP, Processo nº 1007484-51.2022.8.26.0625, Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado, Relator: José Joaquim dos Santos, data do julgamento: 19/05/2023, data da publicação: 22/05/2023). Sem grifos no original. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA”. IDENTIFICAÇÃO DE PROBLEMAS ESTRUTURAIS APÓS O RECEBIMENTO DO BEM. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.

INSURGÊNCIA DE AMBAS AS PARTES

1 - CONTRARRAZÕES DA AUTORA. ALEGADA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. RAZÕES DO APELO DA REQUERIDA QUE, NO CASO, SE MOSTRAM SUFICIENTES PARA COMBATER OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA.

2 - APELO DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA RÉ

2.1 - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AVENTADA NA CONTESTAÇÃO E JÁ REPELIDA NO SANEADOR. DECISÃO QUE, ENTRETANTO, NÃO ERA PASSÍVEL DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM BASE NO ROL TAXATIVO DO ART. 1.015 DO

CPC, CONFORME ENTENDIMENTOS JURISPRUDENCIAIS, NESSE SENTIDO, NA ÉPOCA. INCIDÊNCIA DO ART. 1.009, § 1º, DO CPC. POSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM SEDE DE APELAÇÃO. ALEGAÇÃO DE MERO CREDOR FIDUCIÁRIO. INSUBSISTÊNCIA. **INSTITUIÇÃO BANCÁRIA REQUERIDA QUE FIGURA NO CONTRATO SUB JUDICE COMO REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO). LEGITIMIDADE RECONHECIDA.** PRECEDENTES DESTE CORTE.

2.2 - MÉRITO. DANOS MATERIAIS. PRETENSÃO DE AFASTAMENTO. INVIABILIDADE. VÍCIOS CONSTRUTIVOS QUE RESTARAM DEVIDAMENTE COMPROVADOS ATRAVÉS DO LAUDO TÉCNICO NÃO IMPUGNADO PELA RÉ, A QUAL DEIXOU DE PLEITEAR PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL, QUANDO INTIMADA PARA TANTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA COM A CONSTRUTORA POR VÍCIOS DE QUALIDADE, NA CONDIÇÃO DE FOMENTADORA DO EMPREENDIMENTO. INVALIDADE DA CLÁUSULA QUE A EXONERA DO DEVER DE INDENIZAR. INTELIGÊNCIA DO ART. 51, INCS. 1, II E IV, DO CDC. SENTENÇA MANTIDA, NA MATÉRIA.

3 - RECURSO DA REQUERENTE

DANOS MORAIS. PRETENSÃO DE FIXAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL, CONSUBSTANCIADO NA ENTREGA DE OBRA COM VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, QUE, POR SI SÓ, NÃO ENSEJA ABALO ANÍMICO. ADEMAIS, AUTORA QUE, NA PETIÇÃO INICIAL, NÃO NARROU QUALQUER PECULIARIDADE EXTRAORDINÁRIA. LAUDO PERICIAL QUE CONSTA-TOU VÍCIOS DE GRAU LEVE, SEM PREJUÍZO À HABITABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA, NO PONTO.

HONORÁRIOS RECURSAIS. PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS. CABIMENTO EM FAVOR DOS PROCURADORES DE AMBOS OS RECORRENTES. SUSPENSÃO, PORÉM, DA EXIGIBILIDADE DA VERBA, EM RELAÇÃO À AUTORA, POR SER BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA (ART. 98, § 3º, DO CPC).

RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

(TJSC, Apelação n. 5007395-49.2020.8.24.0054, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rei. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 04-04-2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RECURSOS FINANCEIROS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- FAR, REPRESENTADO PELO BANCO DO BRASIL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AGRAVANTE QUE NÃO ATUA COMO MERA AGENTE FINANCEIRA, MAS COMO AGENTE EXECUTORA DE POLÍTICAS PÚBLICAS FEDERAIS PARA A PROMOÇÃO DE MORADIA PARA PESSOAS DE BAIXA RENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro (AgInt no AREsp n. 2.048.837/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

(TJPR - 8ª Câmara Cível - 0039546-75.2022.8.16.0000 - Apucarana - Rei.: DESEMBARGADOR HELIO HENRIQUE LOPES FERNANDES LIMA-J.16.11.2022)

VI - Situação no âmbito do Segundo Grau de Jurisdição do Tribunal de Justiça do Estado do Acre

No segundo grau de jurisdição a 1ª Câmara Cível adotou o posicionamento de que o Banco do Brasil não é parte legítima para figurar no polo passivo das demandas, aduzindo que a legislação atribuiu somente à Caixa Econômica Federal poderes para gerir o FAR ou, ainda, para escolher e fiscalizar as obras dos imóveis que serão incluídos no programa de assistência habitacional, atuando o Banco do Brasil tão somente como agente financeiro, porém nos seus últimos julgados não enfrentou a questão, reconhecendo a preclusão da matéria.

Já a 2ª Câmara Cível, seguindo os precedentes do STJ, reconhece a legitimidade da Instituição Financeira se atuar como executora de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, porém inexistente legitimidade se atuar somente como agente financeiro.

A respeito, colacionam-se os posicionamentos adotados em segundo grau de jurisdição neste E. Tribunal de Justiça:

1ª Câmara Cível

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. ATUAÇÃO COMO MERO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. APELO DESPROVIDO. 1. Somente se atribui responsabilidade à instituição financeira se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto. Precedentes. 2. A legislação aplicada ao Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida não atribui a obrigação de gerir o fundo desse programa e a atuação de executor da política pública à instituição financeira apontada na inicial, sendo esta, portanto, ilegítima para figurar no polo passivo. 3. Apelo desprovido.

(TJAC Processo nº 0703626-81.2020.8.01.0001; Órgão julgador: Primeira Câmara Cível; Relator (a): Des. Laudivon Nogueira; Data do julgamento: 30/06/2021; Data de registro: 30/06/2021)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECLUSÃO. DANOS MATERIAIS. DEMONSTRADOS. DANOS MORAIS. CARACTERIZADOS. QUANTUM. METÓDICA PROPORCIONALIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. MÍNIMO LEGAL. 1. Mesmo sendo matéria de ordem pública as teses de incompetência do juízo e ilegitimidade passiva, aplicável o instituto da preclusão pro judicato, motivo porque indevido revisitar o tema caso objeto de anterior manifestação jurisdicional, em desfavor da qual inexistiu recurso oportuno. 2. Embora recente entendimento deste Órgão Fracionado Cível em comunhão com a tese de ilegitimidade passiva defendida pelo Banco do Brasil, não há conhecer e acatar a preliminar neste momento processual, em vista da preclusão caracterizada. 3. Os vícios construtivos em imóvel destinado à moradia ultrapassam hipótese de mero dissabor ou aborrecimento, considerada a decepção e frustração de expectativa quanto à moradia familiar. Aplicada a metódica da proporcionalidade e, ponderando a afetação das partes, extraio proporcional a quantia fixada no caso a título de indenização por danos morais a

ser paga pelo Recorrente, qual seja, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Sem reparo os honorários de sucumbência fixados no mínimo legal. 4. Apelação desprovida.

(TJAC Processo nº 0716221-49.2019.8.01.0001, Órgão Julgador: Primeira Câmara Cível, Relator: Des. Luís Camolez, data do julgamento: 18/05/2022).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECLUSÃO. DANOS MATERIAIS. DEMONSTRADOS. DANOS MORAIS. CARACTERIZADOS. QUANTUM. METÓDICA DA PROPORCIONALIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. MÍNIMO LEGAL. RECURSO DESPROVIDO. 1. Ainda que matéria de ordem pública, a exemplo da tese de ilegitimidade passiva, aplicável o instituto da preclusão pro judicato, motivo porque indevido visitar o tema caso objeto de anterior manifestação jurisdicional, em desfavor da qual inexistiu recurso oportuno. 2. Embora recente entendimento deste Órgão Fracionado Cível em comunhão com a tese de ilegitimidade passiva defendida pelo Banco do Brasil, não há conhecer e acatar a preliminar neste momento processual, em vista da preclusão caracterizada. 3. Quanto aos danos materiais, sem qualquer indício a afastar a veracidade da prova juntada pela Autora - sem impugnação - e considerando o documento elaborado por engenheiro civil, com inscrição no conselho respectivo da área, resta caracterizada a responsabilidade objetiva da instituição Ré/Apelante, a teor do art. 14, do Código de Defesa do Consumidor. 4. Os vícios construtivos em imóvel destinado à moradia ultrapassam hipótese de mero dissabor ou aborrecimento, considerada a decepção e frustração de expectativa quanto à moradia familiar. 5. Aplicada a metódica da proporcionalidade e, ponderando a afetação das partes, extraio proporcional a quantia fixada no caso a título de indenização por danos morais a ser paga pelo Recorrente, qual seja, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). 6. Sem reparo os honorários de sucumbência fixados no mínimo legal. 7. Recurso desprovido.

(TJAC, Processo nº 0700690-83.2020.8.01.0001, Órgão julgador: Primeira Câmara Cível, Relatora: Des^a. Eva Evangelista, data do julgamento: 02/05/2022).

2ª Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DA JUSTIÇA ESTADUAL. INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. CONHECIMENTO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA DA JUSTIÇA ESTADUAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E DA CAIXA. AFASTADOS. DANO MATERIAL CONFIGURADO. DANO MORAL RECONHECIDO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUMINDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL QUE NÃO COMPORTA REDUÇÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA, PAGOS PELA PARTE VENCIDA, CUJA PRERROGATIVA DE FIXAÇÃO É DO JUÍZO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Segundo dispõe o art. 1.013, §1º, do CPC/15, apenas serão objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal as questões “suscitadas e discutidas no processo”, não se admitindo inovação recursal. Todavia, embora a tese relativa à incompetência absoluta da Justiça Estadual para processamento do feito não tenha sido ventilada na origem, tratando-se de matéria de ordem pública e de índole constitucional (art. 109 da CR/88), é possível o exame do tema nessa instância revisora. 2. Não há falar em ilegitimidade passiva do Banco do Brasil, já que a atuação da instituição financeira no presente caso concreto não se restringe a simples negociação financeira, pois a sua responsabilidade contratual não está limitada ao cumprimento do contrato de financiamento e cobrança dos encargos, sendo, portanto, parte legítima para responder à presente ação indenizatória enquanto instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida. Precedentes do STJ. 3. De outro lado, o mero fato de a CAIXA ser administradora dos recursos do FAR não justifica sua presença na lide - inclusive por não figurar no contrato firmado - bem como em razão de a legislação de regência expressamente indicar que a responsabilidade pela defesa judicial e extrajudicial do FAR cabe ao agente financeiro, no âmbito das contratações firmadas por eles. 4. Logo, é cabível a responsabilidade do Banco do Brasil por eventuais vícios construtivos verificados no imóvel objeto do contrato, motivo pelo qual não há falar em ilegitimidade passiva; desnecessária a inclusão do FAR no polo passivo da lide, já que o BB atua no contrato firmado como seu representante, bem como não há interesse da



CAIXA a justificar o processamento e julgamento do feito pela Justiça Federal. Preliminares rejeitadas. 5. Quanto aos danos materiais, sem qualquer indício a afastar a veracidade da prova juntada pela autora sem impugnação e considerando o documento elaborado por engenheiro civil, com inscrição no conselho respectivo da área, resta caracterizada a responsabilidade objetiva da instituição ré/apelante, a teor do art. 14, do Código de Defesa do Consumidor. 6. Os vícios construtivos em imóvel destinado à moradia ultrapassam hipótese de mero dissabor ou aborrecimento, considerada a decepção e frustração de expectativa quanto à moradia familiar. 7. O valor fixado a título de indenização por danos morais no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) afigurou-se adequado perante os fatos narrados, tendo o magistrado de primeiro grau bem observado os aspectos punitivos e pedagógicos da indenização, bem como os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, além de se mostrar próximo aos parâmetros praticados por esta E. Corte e Tribunais Pátrios, e no mais das vezes ratificados pelo C. Superior Tribunal de Justiça. 8. O entendimento jurisprudencial é de que a fixação dos honorários advocatícios está adstrita aos termos do § 2º do art. 85 do NCPD, e deve ser pago pela parte vencida, razão pela qual vai mantido o percentual estabelecido na origem, já que fixado no mínimo legal, bem como a obrigação de seu pagamento pela parte sucumbente. 9. Apelo conhecido e desprovido.

(TJAC Processo: 0702620-39.2020.8.01.0001, Órgão Julgador: Segunda Câmara Cível, Relator: Des. Junior Alberto, data do julgamento: 14/06/2022).

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. INTERESSE PROCESSUAL. TEORIA DA ASSERÇÃO. MELHOR POSSE. JUSTO TÍTULO. ACESSIO POSSESSIONIS. ACERVO PROBATÓRIO. RESERVA LEGAL. BOA FÉ OBJETIVA. BENFEITORIAS. ACESSÕES. INDENIZAÇÃO. ASSISTENTE TÉCNICO. MANIFESTAÇÃO. ERROR IN PROCEDENDO. PAS DE NULITTE SANS GRIEF. 1. Autor e réu buscam a reforma da sentença que julgou procedente pedido de reintegração de posse. O primeiro para excluir do cálculo das benfeitorias as pastagens e o segundo, por entender que sua posse é lícita, pretende o restabelecimento do status quo anterior ao ajuizamento da ação. 2. O recurso do autor é tempestivo, já que apesar de não ter computado o feriado do dia 15 de novembro, a certidão de páginas 632/633

registrou corretamente o dia 19/11/2020 como o último dia do prazo recursal. 3. Uma vez que o direito de ação não se subordina ao direito material invocado, as condições da ação são apreciadas a partir das asserções formuladas pela parte, ou seja, em abstrato. A não verificação na realidade do quanto alegado na petição inicial, mormente quando a conclusão é obtida após a instrução processual, é matéria ligada ao mérito, que poderá levar ao julgamento de improcedência do pedido, mas não à prolação de uma sentença terminativa. 4. A partir das provas produzidas nos autos, não pode o réu valer-se da *accessio possessionis*, pois não comprovado de modo seguro a extensão dos direitos de posse exercidos pela sra. Maria Nascimento, antiga possuidora da colocação Surucucu, tampouco restou convincente quando alegou exercer posse mansa e pacífica desde 2005. 5. Não se pode exigir do autor que exerça posse ostensivamente sobre sua reserva legal. É oportuno registrar que essa cobertura florestal não obrigatoriamente deve permanecer virgem e intocada, ante a possibilidade de manejo sustentável, mas o não exercício dessa faculdade exploratória não significa redução da proteção possessória e tampouco guarda incompatibilidade com a função social da propriedade. 6. Antes da apresentação de memoriais, as partes deveriam, em prazo comum de quinze dias, serem intimadas a manifestar-se sobre o teor da prova pericial, com a juntada da manifestação de seus assistentes técnicos. 7. O réu, por ocasião de suas alegações finais, às páginas 415/442, juntara pela primeira vez a manifestação de seu assistente técnico, de modo que a manifestação de páginas 443/472, ainda que eventualmente preclusa, não deveria obstar a análise do quanto alegado nos memoriais. 8. Não obstante o *error in procedendo*, não há nulidade a ser declarada, já que o acolhimento pela sentença de parte das ponderações do assistente técnico afasta qualquer prejuízo (*pas de nullité sans grief*), sendo certo que a prova pericial, em resposta aos quesitos formulados pelo réu, limitara-se a avaliar as benfeitorias existentes no imóvel. 9. Recursos desprovidos.

(TJAC, Apelação Cível n. 0700037-39.2015.8.01.0007 Órgão: Segunda Câmara Cível, Relator: Des. Roberto Barros, Data do julgamento: 09/02/2022).

RESPONSABILIDADE CIVIL. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTI-

VOS. BANCO DO BRASIL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA FEDERAL EXECUTORA DE PROGRAMA DE MORADIA NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO CARACTERIZADA. 1. A responsabilidade da instituição financeira em relação a vícios de construção ou atraso na entrega da obra dependerá das circunstâncias em que se verifica sua intervenção nos seguintes termos: a) inexistirá, se atuar como agente financeiro em sentido estrito; b) existirá, se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda (Precedente STJ, REsp n. 1102539, Rei. Min. Maria Isabel Galotti, Quarta Turma). 2. O Banco do Brasil atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, já que o imóvel está vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, verificando-se dos autos que as partes celebraram o “Contrato Particular, com efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Alienação Fiduciária do Imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR”, cujo objeto era a compra de uma unidade residencial situada no Município de Rio Branco. 3. No contrato o Banco do Brasil consta como representante do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma do Decreto n. 7.499/2011 (p. 108 - item 1, “A”). 4. Sendo, portanto, cabível a responsabilidade do Banco do Brasil por eventuais vícios construtivos verificados no imóvel objeto do contrato, motivo pelo qual não há que se falar em ilegitimidade passiva.

(TJAC, Apelação Cível n. 0702621-24.2020.8.01.0001, Órgão: Segunda Câmara Cível, Relator: Des. Francisco Djalma, Data do julgamento: 18/06/2021).

RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. BANCO DO BRASIL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA FEDERAL EXECUTORA DE PROGRAMA DE MORADIA NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO CARACTERIZADA.

1. A atuação do Banco do Brasil no presente caso concreto, não

se restringe a simples negociação financeira, pois a sua responsabilidade contratual não está limitada ao cumprimento do contrato de financiamento e cobrança dos encargos, sendo, portanto, parte legítima para responder à presente ação indenizatória enquanto instituição financeira oficial federal executora do Programa Minha Casa, Minha Vida. Precedentes do STJ. 2. Recurso Provido. Sentença anulada.

(TJAC, Apelação Cível n. 0703517-67.2020.8.01.0001, Órgão: Segunda Câmara Cível; Relator: Des. Júnior Alberto, Data do julgamento: 08/04/2021).

Como demonstrado acima, a matéria não é pacífica no Tribunal de Justiça do Estado do Acre.

VII - Situação perante o STJ

O Superior Tribunal de Justiça, em que pese venha analisando a situação em que figura como Instituição Financeira a Caixa Econômica Federal, pacificou o entendimento de que a legitimidade em casos como estes, depende do que de fato foi contratado entre as partes. Assim, toda vez que a instituição financeira atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda é parte legítima para responder pelos vícios da construção. De outro giro, quando atuar somente como agente financeiro deve ser reconhecida a ilegitimidade.

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE ADQUIRIDA NA PLANTA. INCLUSÃO DO AGENTE FINANCEIRO NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATORIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA MULTA E DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. - Aplica-se o NCP a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março

de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursai na forma do novo CPC.

2. - O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes.

3. - No caso vertente, as instâncias ordinárias, com base nos elementos fáticos da causa e na interpretação das cláusulas do acordo celebrado entre os mutuários e a CEF com o PROCON, concluíram que a empresa pública não atuou apenas como agente financiador, ao não cumprir o prazo ajustado para a substituição da construtora, o que configura, excepcionalmente, a sua responsabilidade para responder pelos danos decorrentes do atraso da obra. Rever tal entendimento encontra óbice nos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. - Quanto a alegada impossibilidade do uso do valor do imóvel como base de cálculo para incidência da multa e dos juros moratórios, assinalou o acórdão recorrido tratar-se de questão que só foi suscitada em embargos de declaração, o que configura inadmissível inovação recursai. Ocorre que esse fundamento, suficiente, por si só, para manter a conclusão do julgado, não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o comando da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

5. - Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.048.837/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.) Grifei.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS E MATERIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. MORADIA POPULAR. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AGENTE DE POLÍTICA FEDERAL DE PROMOÇÃO À MORADIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. - “A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de constru-

ção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda” (REsp 1.163.228/AM, Rei. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012).

2. - No caso, deve ser rejeitada a defendida ilegitimidade passiva, na medida em que o eg. Tribunal a quo expressamente assentou que a ora agravante atuou como “(...) integrante de políticas federais voltadas à promoção de moradia para pessoas de baixa renda, eis que, nesse caso, atua não apenas como mero agente financeiro, mas como executor/gestor de programas governamentais”.

3. - Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.536.218/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 14/10/2019.)

VIII - Conclusão

Após análise das decisões proferidas em primeiro e segundo graus de jurisdição, os julgados do STJ e diálogo com assessores das Unidades e Magistrados no âmbito do Judiciário Acreano, foi possível constatar a divergência e verificar a necessidade de uniformização de entendimento, o que provavelmente deve ocorrer com a análise do IRDR (autos nº 0100752-73.2023.8.01.0000). Contudo, em razão da elaboração deste estudo, é possível concluir que o entendimento predominante no âmbito do STJ, deve prevalecer.

Assim, segundo, o Superior Tribunal de Justiça, a questão deve ser analisada à luz do que de fato foi contratado entre as partes, havendo duas possibilidades:

1. A Instituição Financeira atua, tão somente, como agente financeiro, em sentido estrito, ou seja, se limita a emprestar o dinheiro para aquisição do imóvel. Neste caso, não tem legitimidade para responder pelos vícios de construção; e
2. A Instituição Financeira atua como agente executor de Políticas Públicas Federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda. Nesta circunstância, tem legitimidade para figurar no polo passivo e, conseqüentemente, responsabilidade pelos vícios de construção.

A resposta final à indagação acerca da legitimidade é: depende do que de fato foi contratado em cada caso. Não se pode ignorar, entretanto, que se tratam de contratos de adesão em que as cláusulas são preestabelecidas e, nas atuais demandas em trâmite em face do Banco do Brasil, observa-se da análise dos contratos que a Instituição Financeira atua como representante do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, na qualidade de instituição financeira oficial federal executora do PMCMV, sendo, pois, parte legítima para figurar no polo passivo das demandas.

Consigne-se, por fim, que este estudo, que resultou na proposta da Nota Técnica, não tem a pretensão de impor o posicionamento que deve ser adotado pelos Magistrados no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, até porque são livres para formar seus convencimentos, mas tão somente apresentar o que foi apurado em pesquisa, como forma de orientação, sugerindo a legitimidade da Instituição Financeira, sempre que atuar na condição de agente executor de Políticas Públicas Federais.

Rio Branco-AC, 12 de junho de 2023.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE | PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE | PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE | PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE



PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DO ACRE
Tribunal de Justiça

www.tjac.jus.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA | TRIBUNAL DE JUSTIÇA | TRIBUNAL DE JUSTIÇA | TRIBUNAL DE JUSTIÇA | TRIBUNAL DE JUSTIÇA