



**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Tribunal Regional Federal da 1ª Região**

---

PROCESSO: 1006942-38.2020.4.01.3307 PROCESSO REFERÊNCIA: 1006942-38.2020.4.01.3307  
CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198) POLO ATIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL REPRESENTANTE(S)  
POLO ATIVO: HUGO SEROAZI - BA51709-A POLO PASSIVO:----- REPRESENTANTE(S) POLO  
PASSIVO: ARACELI ORSI DOS SANTOS - SC21758-A RELATOR(A):FLAVIO JAIME DE MORAES JARDIM

---



**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal Regional Federal da 1ª Região**  
**Processo Judicial Eletrônico**

---

**APELAÇÃO CÍVEL (198) n. 1006942-38.2020.4.01.3307**

---

**R E L A T Ó R I O**

**O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL FLÁVIO JARDIM - Relator:**

Trata-se de apelação interposta pela Caixa Econômica Federal em face da sentença proferida pela 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Vitória da Conquista/BA, na Ação Ordinária n. 1006942-38.2020.4.01.3307, que julgou procedente o pedido da parte autora, -----, condenando a ré a indenizá-lo pelos vícios de construção constatados no seu imóvel residencial, totalizando o valor de R\$ 3.564,62, bem como ao pagamento da importância de R\$ 5.000,00, a título de indenização por danos morais.

A ré foi condenada, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.



Realizada perícia técnica, foi juntado aos autos o laudo pericial (ID 364288707).

Preliminarmente, a apelante pugna por sua ilegitimidade passiva, entendendo que a responsabilidade pelos danos decorrentes de deficiência na construção do imóvel é da construtora e do responsável técnico incumbido de acompanhar a obra.

Quanto ao mérito, a apelante afirma que não há vícios construtivos, visto que não houve a devida conservação do imóvel, sendo estritamente do morador a responsabilidade pela manutenção do imóvel. Aduz que não se verifica, no caso, qualquer ato ilícito da CEF que pudesse ensejar sua condenação no pagamento de danos materiais e morais.

Em relação aos danos morais, a apelante entende serem inaplicáveis em processos de vícios construtivos, pois a mera existência de dano físico no imóvel não pode ser considerada (por si só) como suficiente para o reconhecimento de dano moral, isto é, ser considerado in re ipsa.

Sustenta a apelante que apenas quando comprovado que os danos provocaram mais do que simples aborrecimentos ou frustração de expectativa, é que se pode aventar a possibilidade de reconhecimento de dano moral.

Pretende, a apelante, ainda, seja reconhecida a impossibilidade de a parte autora requerer indenização por estar inadimplente, bem como a compensação de eventual saldo devedor relativo ao contrato de aquisição da unidade habitacional.

Apresentadas contrarrazões pela parte recorrida.

**É, em síntese, o relatório.**

Desembargador Federal **FLÁVIO JARDIM**

Relator



**PODER JUDICIÁRIO**  
**Processo Judicial Eletrônico**



---

APELAÇÃO CÍVEL (198) n. 1006942-38.2020.4.01.3307

---

## VOTO

**O EXMO. SR. DESEMBARGADOR FEDERAL FLÁVIO JARDIM - Relator:**

Apelação que preenche os requisitos subjetivos e objetivos de admissibilidade.

### **A preliminar de ilegitimidade passiva da Caixa**

Nas ações em que se pretende indenização por vício de construção, a legitimidade da Caixa Econômica Federal dependerá de sua atuação no contrato e das atividades por ela desenvolvidas.

O Superior Tribunal de Justiça vem adotando posicionamento no sentido de que a Caixa Econômica Federal somente tem legitimidade passiva para responder por vícios de 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.

Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. MERO AGENTE FINANCEIRO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, 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 1163228/AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 31/10/2012).**



2. *A análise da pretensão recursal sobre a alegada responsabilidade do agente financeiro pela execução da obra demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.*

3. *Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp 1456292/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 20/08/2019, DJe 23/08/2019)*

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUÉIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.**

1. *A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.*

2. *A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.*

3. *A Caixa Econômica Federal somente possui 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. Súmula nº 83/STJ.*

4. *Agravo interno não provido.*

*(AgInt no REsp 1646130/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)*

No mesmo sentido a jurisprudência deste Tribunal, no que se refere à legitimidade passiva da Caixa, quando esta atua como gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, como dão conta os seguintes deste Tribunal:



**PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. DETERMINAÇÃO DE JUNTADA DE DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS AO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. DESCUMPRIMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. INAPLICABILIDADE AO CASO. PETIÇÃO INICIAL INDEFERIDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.** 1. Ação visando indenização de danos materiais e morais que a parte autora teria sofrido em razão de vícios na construção de imóvel adquirido mediante o programa Minha Casa Minha Vida. 2. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação, devendo o juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinar que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado. Não cumprida adiligência, a inicial será indeferida (CPC, arts. 320 e 321). 3. Na sentença, indeferida a petição inicial, foi declarado extinto o processo sem resolução de mérito em razão de a parte autora, entre outros documentos, não ter apresentado o contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal, conforme determinado pelo juiz que conduz a ação. 4. O contrato é essencial para verificação da legitimidade passiva, eis que 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" (STJ, AgInt no REsp n.1.646.130/PE, Ministro Luís Felipe Salomão, 4T, DJe 4/9/2018). Igualmente: AgInt nos EDcl no REsp 1.907.783/PE, Ministro Antônio Carlos Ferreira, 4T, DJe 13/08/2021; AgInt no AREsp 1.791.276/PE, Ministro Raul Araújo, 4T, DJe 30/06/2021; AgInt no AREsp 1.494.052/MT, Ministro Marco Aurélio Bellizze, 3T, DJe 06/04/2021. (...) 6. Negado provimento à apelação.

(AC 1001662-31.2021.4.01.3314, Sexta Turma, relator Desembargador Federal JOÃO BATISTA MOREIRA, PJe 22/03/2022)

**PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO PELO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (LEI 11.977/2009). ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DA CAIXA SEGURADORA S.A. (ART. 28 DA LEI N. 11.977/2009).** 1. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem adotado o entendimento de que a legitimidade passiva da CAIXA não decorre da mera circunstância de haver financiado a obra, nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas do fato de ter provido o empreendimento, elaborado o projeto com todas as especificações, escolhido a construtora e negociado diretamente em programa de habitação popular (REsp n. 1.671.395/PE - Relator Ministro Marco Buzzi, DJe de 15.03.2018), o que inclui os contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida



*(PMCMV), instituído pela Lei n. 11.977/2009. 2. Por outro lado, aquele mesmo Tribunal decidiu que: "A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, 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, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe de 31/10/2012) - AgInt no REsp 1536218/AL, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 14.10.2019. 3. Hipótese em que, embora se trate de imóvel com contrato vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, de acordo com a Lei n. 11.977/2009, é forçoso concluir que a atuação da CEF se resumiu à de mero agente financeiro, pois não participou de sua construção, uma vez que o imóvel foi comprado pronto de terceiros, conforme indicado na qualificação das partes e na cláusula primeira do contrato. (...) 7. Recurso de apelação da CEF e da Caixa Seguradora S.A., providos.*

*(AC 0004505-55.2013.4.01.3802, Sexta Turma, relator Desembargador Federal DANIEL PAES RIBEIRO, PJe 09/02/2021)*

Nos programas residenciais mantidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, instituído pela Lei Federal n. 10.188/2001, a Caixa não atua apenas como agente financeiro, mas também na qualidade de gestora do respectivo Fundo, caso em que responde por eventuais vícios de construção verificados nos imóveis e atraso na realização das obras, por isso tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações que tenham como objeto indenização ou reparação desses vícios.

No caso dos autos, em se tratando de contrato de financiamento imobiliário relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, atuando a Caixa na qualidade de agente operacional e gestora do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, deve ser pronunciada sua legitimidade passiva, tendo sido a própria CAIXA que elaborou a Convenção de Condomínio, fazendo-o em nome do FAR.

Nesse sentido, precedentes desta 6ª Turma:

**ADMINISTRATIVO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO EM IMÓVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA. AGENTE EXECUTORA DE PROGRAMAS FEDERAIS. RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). PRELIMINAR AFASTADA. PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. 1. Trata-se de**



*apelação interposta pela parte autora em face da sentença que, na ação em que se pretende obter indenização em razão de possíveis vícios de construção em imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por reconhecer a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal. 2. De acordo com posicionamento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal, a Caixa Econômica Federal somente tem legitimidade passiva para responder por vícios de 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. Precedentes. 3. Nos programas residenciais mantidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, instituído pela Lei Federal n. 10.188/2001, a Caixa não atua apenas como agente financeiro, mas sim na qualidade de gestora do respectivo Fundo, caso em que responde por eventuais vícios de construção verificados nos imóveis e atraso na realização das obras, por isso tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações que tenham como objeto indenização ou reparação desses vícios. 4. No caso dos autos, em se tratando de contrato de financiamento imobiliário relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, atuando a Caixa na qualidade de agente operacional e gestora do Fundo de Arrendamento Residencial, deve ser confirmada sua legitimidade passiva. 5. Apelação da parte autora provida, para, afastando a preliminar de ilegitimidade passiva, anular a sentença e determinar o retorno dos autos ao juízo de origem, para seu regular processamento.*

*(AC 1000281-11.2019.4.01.3814, Desembargador Federal JAMIL ROSA DE JESUS OLIVEIRA, TRF1 - Sexta Turma, PJe 09/08/2022)*

**VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. GESTORA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). ETAPA 1. GESTORA DE POLÍTICA PÚBLICA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. 1. Pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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 n.1.646.130/PE, Ministro Luís Felipe Salomão, 4T, DJe 4/9/2018). Igualmente: AgInt nos EDcl no REsp 1.907.783/PE, Ministro Antônio Carlos Ferreira, 4T, DJe 13/08/2021; AgInt no AREsp 1.791.276/PE, Ministro Raul Araújo, 4T, DJe 30/06/2021; AgInt no AREsp 1.494.052/MT, Ministro Marco Aurélio Bellizze, 3T, DJe 06/04/2021. 2. O contrato em discussão tem cobertura do Fundo de**



*Arrendamento Residencial (FAR). Assim, ...trata de empreendimento habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV, tem como contratante o FAR, representando pela Caixa Econômica Federal, situação que configura a legitimidade daquela empresa pública para constar no polo passivo da ação (TRF1, AC 1007261-76.2020.4.01.3801, relator, Desembargador Federal Jamil Rosa de Jesus Oliveira, 6T, PJe 23/11/2021). Confirmam-se também: AC 1008754-30.2020.4.01.3400, relator Juiz Federal Convocado Paulo*

*Ricardo de Souza Cruz, 5T, PJe 07/04/2022; AC 1011661-36.2020.4.01.3801, relator Desembargador Federal Souza Prudente, 5T, PJe 11/03/2022; AC 1030333-95.2020.4.01.3800, relator Desembargador Federal Carlos Augusto Pires Brandão, 5T, PJe 04/02/2022; AC 103577065.2020.4.01.3300, relator Juiz Federal Convocado Gláucio Maciel, 6T, PJe 09/12/2021; AC 1005216-90.2020.4.01.3901, relatora Juíza Federal Convocada Kátia Balbino de Carvalho Ferreira, 5T, PJe 30/11/2021; AC 1018823-24.2020.4.01.3400, relatora Desembargadora Federal Daniele Maranhão Costa, 5T, PJe 25/10/2021). 3. Provimento à apelação para afirmar a legitimidade passiva ad causam da Caixa Econômica Federal, com retorno dos autos à origem para prosseguimento da ação.*

*(AC 1007039-50.2020.4.01.3400, Desembargador Federal JOÃO BATISTA MOREIRA, TRF1 - Sexta Turma, PJe 23/08/2022)*

Deve, portanto, ser rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva, eis que configurada a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal para responder por eventuais danos físicos identificados no imóvel.

### **Mérito**

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é um programa governamental, instituído pela Lei n. 11.977/2009, tendo como agente gestor o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela Caixa, destinado à construção e venda de imóveis residenciais a famílias de baixa renda.

Na modalidade “Faixa I – Recursos do FAR”, o programa destina-se a beneficiários com renda familiar de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).

Na sistemática do referido programa, uma vez concluída a obra dos imóveis, o FAR celebra contrato de compra e venda parcelada com os beneficiários, os quais devem contribuir financeiramente com o equivalente a 120 (cento e vinte) prestações mensais, no valor de 5% (cinco por cento) da sua renda familiar mensal, limitada ao mínimo de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais).

O restante do valor destinado à aquisição do imóvel é aportado por meio de subvenção de recursos públicos através do FAR, liberados mês a mês durante o prazo do contrato, não existindo financiamento por parte do agente financeiro.

A escolha dos beneficiários a serem contemplados com o PMCMV,





mediante sorteio, segue os ditames da Lei n. 11.977/2009, que estabelece os requisitos a serem observados, entre os quais, a renda mensal e as famílias prioritárias, além dos critérios locais a serem fixados pelo município, Estado ou pelo Distrito Federal.

Verifica-se, pois, que o Programa Minha Casa Minha Vida se trata de uma política pública de natureza social, objetivando a venda, em condições especialíssimas e com subvenção do Poder Público, de imóvel residencial aos mais vulneráveis da sociedade.

Inicialmente, quanto ao mérito, como já exposto neste voto, nos casos em que se discute a existência de vícios de construção em imóvel relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) a Caixa atua na qualidade de agente operacional e gestora do Fundo de Arrendamento Residencial, caracterizando-se, portanto, responsabilidade solidária, podendo a parte ingressar em juízo contra a Caixa Econômica Federal e contra a construtora, em litisconsórcio, ou apenas contra uma delas, confirmando-se, assim, a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por eventuais vícios na construção do imóvel.

Tem-se, assim, a responsabilização da CEF também pelos vícios de construção nos imóveis objeto do referido Programa. Cito precedente deste Tribunal nesse sentido:

*PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE A CONSTRUTORA E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. SENTENÇA ANULADA. 1. Segundo entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, nos processos em que se objetiva indenização por vícios na construção de imóvel, a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal dependerá do papel que irá exercer na execução do contrato, de forma que deverão ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir. (REsp 1.534.952/SC, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Data de Julgamento: 07/02/2017, T3 - Terceira Turma, DJe 14/02/2017). 2. Como agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a CEF é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que permanecem de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato (STJ - REsp: 1352227 RN 2012/0233217-4, Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Data de Julgamento: 24/02/2015, T3 - Terceira Turma, DJe 02/03/2015). 3. Na espécie, a Caixa Econômica Federal é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, vez que atua como agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, comprometendo-se pela entrega dos empreendimentos aptos à moradia, de modo que responde de forma solidária com a construtora pelos vícios de construção nos imóveis objeto do Programa. 4. Apelação a que se dá*



*provimento para reconhecer a legitimidade passiva ad causam da Caixa Econômica Federal, anular a sentença e determinar a remessa dos autos ao juízo de origem para o seu regular processamento.*

*(AC 1008754-30.2020.4.01.3400, Juiz Federal PAULO RICARDO DE SOUZA CRUZ (Conv.), Quinta Turma, PJe 07/04/2022).*

De acordo com o laudo pericial produzido nos autos, ficaram comprovados os vícios de construção no imóvel:

- umidade (mofo) na laje do banheiro;
- tubulação de esgoto da cozinha entupida;
- substituição da porta da sala;
- ausência de corrimão na escada do sobrado.

Verifica-se, no caso, que a perita realizou vistoria no imóvel e constatou in loco os defeitos apontados, não sendo o caso de se aventar a não adoção de critérios previstos em normas técnicas da ABNT, pois, além de serem genéricas e apenas orientadoras das perícias, não há sequer indícios de que tenham sido ignoradas pela perita.

As explicações iniciais da perita foram, de fato, contraditórias, ao dispor, na análise de alguns defeitos, que estariam associados “a falha na execução/projeto ou falta de manutenção preventiva”.

Indagada pelo juízo, a perita apresentou esclarecimentos adicionais, nos quais assentou, inequivocamente, que os danos encontrados decorrem de vícios construtivos, o que está em consonância com o teor do laudo pericial apresentado, tendo sido feita a estimativa orçamentária da necessidade de R\$ 3.564,62 para a execução dos serviços descritos.

Não procedem, pois, as alegações da apelante de que o laudo pericial não é objetivo nem claro em suas conclusões, não tendo sido comprovadas irregularidades hábeis a que se desconsidere a perícia realizada por engenheira civil especializada, inclusive com a apresentação de fotos que comprovam os vícios de construção.

Deve, pois, ser mantida a condenação da ré na indenização pelos vícios de construção identificados no imóvel em questão.

### **A alegação de inadimplência da parte autora**

A Lei n. 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, prevê, em seu art. 7º-C, incluído pela Lei n. 13.465/2017, o vencimento antecipado da



dívida nos casos de inadimplência dos mutuários, com possibilidade de consolidação da propriedade em nome do FAR/CEF, assim como a Lei n.9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária, também prevê a consolidação da propriedade em nome do fiduciário no caso de inadimplência.

Porém, a inadimplência do arrendatário deflagra um procedimento prévio para consolidação da propriedade em favor do arrendador. Com efeito, a Lei n. 10.188/2001, que instituiu o arrendamento residencial, dispõe, em seu art. 9º, que *“na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse”*, assim como referida Lei n. 9.514/1997 dispõe em seu art. 26, que *“Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.”*

Assim, não havendo prova de que tais providências administrativas foram efetivamente adotadas e concluídas, como na espécie, em ordem a haver a resolução do contrato de arrendamento, não se tem por resolvido o contrato, permanecendo o arrendatário com a legitimidade para demandar a arrendadora por vícios construtivos no imóvel.

Portanto, mesmo estando inadimplente, o arrendatário ainda ostenta legitimidade ativa na espécie, salvo fato superveniente ou ainda não trazido para os autos, a ser considerado pelo juízo de primeiro grau, lembrando-se, sempre, da diretiva da primazia do julgamento do mérito do pedido, em ordem a possibilitar uma prestação jurisdicional mais eficaz.

Também não há falar em compensação de eventual saldo devedor do arrendatário com valores oriundos de indenização por vícios construtivos no imóvel, devendo ser objeto de cobrança, pelo agente financeiro, na via administrativa ou mesmo na via judicial própria.

### **A indenização por danos morais.**

No que concerne à pretensão de indenização por danos morais, segundo entendimento desta Sexta Turma, o dano moral é aquele que decorre de violação a direitos da personalidade. Estes, por sua vez, são todos aqueles ínsitos à dignidade da pessoa humana, um dos pilares da República, previsto no art. 1º, III, da Constituição Federal. A exemplo, tem-se o direito à honra, à imagem, à boa-fama, à integridade física e psíquica, entre tantos outros (AC 0036261-61.2012.4.01.3400, Desembargador Federal JIRAIR ARAM MEGUERIAM, Sexta Turma, e-DJF1 de 11.04.2017).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem decidido, nas ações que tratam de vícios de construção, que o dano moral não pode ser presumido, "configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da



personalidade dos proprietários do imóvel" ((AgInt no REsp 1955291/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/02/2022, DJe 02/03/2022).

Outros precedentes:

*AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. INCURSÃO NOS FATOS DOS AUTOS. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO PROVIMENTO.*

1. *"O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel" (AgInt no AREsp 1288145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018).*

2. *Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no AREsp 1459749/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2019, DJe 06/12/2019)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO.*

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*

2. *O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel. Na hipótese, a conduta da construtora extrapolou o simples aborrecimento ou dissabor, causando séria angústia e sofrimento íntimo aos autores e sua família, não se caracterizando como mero inadimplemento contratual.*

3. *Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp 1288145/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)*

No caso dos autos, o laudo pericial aponta como vícios de construção, no



imóvel da parte autora: a) umidade (mofo) na laje do banheiro; b) tubulação de esgoto da cozinha entupida; c) substituição da porta da sala; d) ausência de corrimão na escada do sobrado.

Trata-se, pois, de vícios pontuais cuja quantidade e natureza não configuram qualquer situação excepcional de violação a direitos da personalidade, mas sim mero dissabor ou aborrecimento causado ao autor, devendo a sentença ser reformada nesse ponto.

### **Dos honorários advocatícios**

Considerando a sucumbência recíproca, cada uma das partes deve arcar com metade dos honorários fixados na origem, em favor do advogado da parte adversa. A exigibilidade dos honorários da parte autora fica suspensa em razão da concessão do benefício da gratuidade de justiça.

### **Conclusão**

Em face do exposto, **dou parcial provimento** à apelação da ré, para julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais.

**É como voto.**

Desembargador Federal **FLÁVIO JARDIM**

Relator





PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal Regional Federal da 1ª Região  
Processo Judicial Eletrônico

---

**PROCESSO: 1006942-38.2020.4.01.3307 PROCESSO REFERÊNCIA: 1006942-38.2020.4.01.3307**  
**CLASSE: APELAÇÃO CÍVEL (198) POLO ATIVO: ----- REPRESENTANTES POLO ATIVO: ARACELI ORSI**  
**DOS SANTOS - SC21758-A POLO PASSIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**

---

**EMENTA**

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. INDENIZAÇÃO CABÍVEL. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE. DANO MORAL INCABÍVEL. MERO DISSABOR. INADIMPLÊNCIA DO BENEFICIÁRIO. NECESSIDADE DE PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS. INEXISTÊNCIA. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

1. Trata-se de apelação interposta pela Caixa Econômica Federal em face da sentença proferida pela 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Vitória da Conquista/BA, na Ação Ordinária n. 1006942-38.2020.4.01.3307, que julgou procedente o pedido da parte autora, condenando a ré a indenizá-la pelos vícios de construção constatados no seu imóvel residencial, totalizando o valor de R\$ 3.564,62, bem como ao pagamento da importância de R\$ 5.000,00, a título de indenização por danos morais.
2. Nos programas residenciais mantidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, instituído pela Lei Federal n. 10.188/2001, a Caixa não atua apenas como agente financeiro, mas sim na qualidade de gestora do respectivo Fundo, caso em que responde por eventuais vícios de construção verificados nos imóveis e atraso na realização das obras, por isso tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações que tenham como objeto indenização ou reparação desses vícios.
3. No caso dos autos, em se tratando de contrato de financiamento imobiliário relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, atuando a Caixa na qualidade de agente operacional e gestora do Fundo de Arrendamento Residencial, deve ser confirmada sua legitimidade passiva.



4. O laudo pericial produzido nos autos comprovou a existência de vícios de construção no imóvel da parte autora, tais como: a) umidade (mofo) na laje do banheiro; b) tubulação de esgoto da cozinha entupida; c) substituição da porta da sala; d) ausência de corrimão na escada do sobrado.
5. A expert apresentou esclarecimentos objetivos no sentido de que os danos encontrados decorrem de vícios construtivos, não tendo sido comprovada qualquer irregularidade nos trabalhos da perita técnica, que compareceu ao imóvel e constatou *in loco* os defeitos do imóvel.
6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem decidido, nas ações que tratam de vícios de construção, que o dano moral não pode ser presumido, "configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel"(AgInt no REsp 1955291/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/02/2022, DJe 02/03/2022).
7. No caso dos autos, os vícios de construção identificados no imóvel, em razão de sua quantidade e sua natureza, não configuram qualquer situação excepcional de violação a direitos da personalidade, mas sim mero dissabor ou aborrecimento à parte autora, sendo incabível, portanto, indenização por danos morais.
8. A Lei n. 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, prevê, em seu art. 7º-C, incluído pela Lei n. 13.465/2017, o vencimento antecipado da dívida nos casos de inadimplência dos mutuários, com possibilidade de consolidação da propriedade em nome do FAR/CEF, assim como a Lei n.9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária, também prevê a consolidação da propriedade em nome do fiduciário no caso de inadimplência.
9. Porém, a inadimplência do arrendatário deflagra um procedimento prévio para consolidação da propriedade em favor do arrendador. Com efeito, a Lei n. 10.188/2001, que instituiu o arrendamento residencial, dispõe, em seu art. 9º, que "*na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse*", assim como referida Lei n. 9.514/1997 dispõe em seu art. 26, que "*Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*"
10. Na hipótese dos autos, não há prova de que tais providências administrativas foram efetivamente adotadas e concluídas, em ordem a haver a resolução do contrato de arrendamento, de modo que, não tendo sido efetivamente resolvido o contrato, permanece o arrendatário com a legitimidade para demandar a arrendadora por vícios construtivos no imóvel, ostentando, assim, o interesse processual e a legitimidade ativa para ajuizar ação requerendo indenização por vícios construtivos no imóvel.
11. Considerando a sucumbência recíproca, cada uma das partes deve arcar com metade dos honorários fixados na origem, em favor do advogado da parte adversa.



12. Apelação da ré parcialmente provida.

## **ACÓRDÃO**

Decide a Turma, à unanimidade, dar parcial provimento à apelação.

6ª Turma do TRF da 1ª Região

Desembargador Federal **FLÁVIO JARDIM**

Relator

