



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373840

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108692-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Ourinhos, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A e Interessado RG3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado EURIPEDES ARISTIDES TEIXEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso, com determinação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: BANCO DO BRASIL S/A

INTERESSADO: RG3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO: EURIPEDES ARISTIDES TEIXEIRA

VOTO nº 206.627

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPRA E VENDA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - ILEGITIMIDADE PASSIVA – BANCO DO BRASIL - Instituição financeira que atua como agente executor de políticas habitacionais possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos – Prejudicial afastada.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPRA E VENDA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) que figurou como vendedor no negócio em comento - Art. 114 do CPC - Litisconsórcio passivo necessário - Necessidade de integração do FAR no polo passivo da lide.

Recurso provido em parte com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 404/407, que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva do Banco do Brasil, bem como afastou a tese de necessidade de inclusão do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no polo passivo da lide.

Insurge-se o Banco do Brasil, pugnando pela reforma do *decisum*. Em suas razões recursais, argumenta, especialmente, que enquanto agente financeiro da operação, apenas concedendo o crédito originário de recursos do FAR, para que o agravado pudesse negociar o imóvel com a construtora, não possui legitimidade para integrar a presente demanda. Seguindo, entende ser necessária a inclusão do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no polo passivo da lide, bem como a formação de litisconsórcio passivo necessário, nos termos do art. 114, do Código de Processo Civil. Aponta a jurisprudência que entende pertinente ao caso, e pede a concessão de efeito suspensivo, e, ao final, pugna pela reforma da decisão atacada.

Preparo a fls. 16/17.

É O RELATÓRIO.

Tem razão em parte o agravante.

Pelo que se extrai do processo o autor ingressou com a presente ação de indenização, na qual argumentou que celebrou com o réu contrato pelo programa “Minha Casa Minha Vida, mas que, paulatinamente, começou a notar que sua residência apresentava progressivos defeitos, alguns destes documentados e fotografados. Argumentou ser o Banco do Brasil, como agente financeiro, vinculado ao sistema de políticas públicas de habitação popular, o qual consiste, no Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, figurando como credora fiduciária e proprietária do bem por aquisição mediante FAR, parte legítima para figurar no polo passivo da ação.

Assim apresentada a ação, temos que não é mesmo o caso de se acolher-se a preliminar de ilegitimidade passiva, arguida pelo agravante.

Conforme entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, “a empresa pública somente pode ser ente legítimo para integrar ações de indenização por vício de construção de imóvel quando 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” (AREsp nº 2.169.691, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe de 26/09/2022).

Conforme se verifica do “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” (fls. 226/250 do processo originário), o Fundo de Arrendamento Residencial é representado pelo recorrente, “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, que regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 07 de junho de 2009, da Portaria Ministério das Cidades nº 168, de 12 de abril de 2013 e do Manual do Fundo de Arrendamento Residencial, Minha Casa Minha Vida FAR MCMV, doravante designado “BB”.

Desse modo, afigura-se ser o agravante o executor do referido programa “PMCMV”, e o entendimento desta Corte é pacífico no sentido de reconhecer a legitimidade passiva do Banco do Brasil, em casos como o aqui discutido.

Por sua vez, quanto ao pleito de inclusão do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no polo passivo da demanda, tem razão o agravante.

Trata-se de ação de reparação de danos construtivos, relativo a imóvel adquirido no âmbito do programa “Minha Casa Minha Vida” em que consta como “Vendedor/Credor Fiduciário” o Fundo de Arrendamento Residencial- FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A (fls. 226/259).

A ação foi ajuizada em face do Banco do Brasil, entretanto, é necessária a inclusão no polo passivo do Fundo de Arrendamento Residencial, uma vez que figurou como “vendedor” no contrato objeto da controvérsia.

Certo que “o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes” (art. 114, do Código de Processo Civil).

Além disso, eventual procedência do pedido, em princípio, afetará o patrimônio do fundo, ainda que gerido pelo banco apelado.

No sentido do quanto aqui se decide, é a jurisprudência desta Câmara:

“COMPRA E VENDA. IMÓVEL. MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Não caracterizada. Banco do Brasil que figurou como instituição financeira federal executora de programa de moradia, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial FAR. Legitimidade para responder por eventual indenização por danos físicos no imóvel. Precedentes do STJ e TJSP. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. Necessidade de inclusão do FAR no polo passivo da ação, pois consta como vendedor e eventual procedência afetará o patrimônio do fundo. Inteligência do art. 114, do CPC. Sentença anulada. Recurso provido” (Ap. nº 1025934-28.2019.8.26.0405, rel. Des. Fernanda Gomes Camacho, j.

24/11/2020).

"COMPRA E VENDA- Vícios construtivos- Programa Minha Casa Minha Vida - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) que figurou como vendedor no negócio em comento- Art. 114 do CPC- Litisconsórcio passivo necessário - Necessidade de integração da lide - Sentença anulada, de ofício - Recurso prejudicado" (Ap nº 0002894-92.2021..26.0072, rel. Des. Moreira Viegas, j. 24/06/2022).

Assim, fica determinada a inclusão do Fundo de Arrendamento Residencial no polo passivo da demanda.

Nesses termos, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator