



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000439867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010714-73.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante/apelada BRUNA DE CAMPOS LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível 1010714-73.2022.8.26.0602 (processo digital)

Relator: Emílio Migliano Neto

Apelante/Apelado: Bruna de Campos Leite

Apelado/Apelante: Banco do Brasil S/A

Juízo de origem: 7ª Vara Cível do Foro de Sorocaba da Comarca de Sorocaba

Voto 6525-EMN-dar

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Programa Minha Casa Minha Vida. Legitimidade passiva do Banco do Brasil reconhecida. Atuação não apenas como agente financeiro, mas como executor da política habitacional. Hipossuficiência da autora presumida. Gratuidade de justiça mantida. Vícios construtivos constatados por laudo pericial. Dever de indenizar caracterizado. Danos materiais fixados de acordo com perícia. Ausência de comprovação de dano moral indenizável. Precedentes. Manutenção da sentença. Majoração dos honorários advocatícios para 15%. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

Vistos.

Trata-se de recursos de Apelação Cível interpostos por Banco do Brasil S/A e Bruna de Campos Leite contra a r. sentença de fls. 442/448, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Doutor Fábio Moleiro Franci, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de indenização por vícios construtivos ajuizada por Bruna de Campos Leite em face de Banco do Brasil S/A.

Sustenta o apelante Banco do Brasil S/A, em síntese: (i) preliminarmente, a ilegitimidade passiva ad causam, sob o argumento de que atuou apenas como agente financeiro no Programa Minha Casa Minha Vida, não possuindo responsabilidade sobre os vícios de construção do imóvel; (ii) a necessidade de revogação da gratuidade de justiça concedida à autora, por ausência de comprovação da alegada hipossuficiência econômica; (iii) no mérito, a inexistência de responsabilidade pelos vícios construtivos apontados, sendo indevida a condenação em danos materiais. Pretende a reforma da r. sentença para o fim de ser acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, a improcedência total dos pedidos

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

iniciais.

A apelante Bruna de Campos Leite, por sua vez, alega em suma: (i) preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, em razão da não inversão do ônus da prova; (ii) a necessidade de majoração da indenização, considerando a extensão dos vícios constatados no imóvel; (iii) a condenação do réu também ao pagamento de indenização por danos morais, em razão da frustração do direito à moradia digna e dos transtornos suportados. Pretende a reforma da r. sentença para que sejam majorados os danos materiais e reconhecido o direito à indenização por danos morais.

A autora apresentou contrarrazões às fls. 566/578, defendendo, em síntese, a legitimidade passiva do réu como agente executor do Programa Minha Casa Minha Vida, a manutenção da gratuidade da justiça diante da situação de hipossuficiência comprovada e a responsabilidade do Banco pelos vícios construtivos apontados.

O Banco do Brasil apresentou contrarrazões às fls. 579/589, sustentando, em síntese, que não há cerceamento de defesa, que os valores de indenização foram adequadamente fixados e que não restaram configurados danos morais passíveis de indenização.

Nos termos da Portaria de Designação nº 104/2023 da Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado (DJe de 01 de Junho de 2023, pág. 6), os autos vieram conclusos a este Juiz (fl. 596).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

Conhece-se dos recursos interposto, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

Afasta-se, de início, a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelo Banco do Brasil S/A.

Como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, o Banco

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

do Brasil não atuou apenas como agente financeiro, mas sim como executor da política pública de habitação de interesse social. Nessas hipóteses, a jurisprudência já consolidada deste Tribunal reconhece a legitimidade passiva da instituição financeira para responder pelos vícios construtivos verificados nos imóveis alienados no âmbito do programa.

De igual modo, afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa suscitada pela autora. O conjunto probatório, especialmente o laudo pericial produzido, é suficiente para o deslinde da controvérsia, inexistindo necessidade de inversão do ônus da prova ou produção de outras provas.

O Banco do Brasil S/A, na qualidade de representante do FAR, integra a cadeia de fornecimento dos imóveis destinados ao programa habitacional, respondendo pelos vícios construtivos constatados no imóvel objeto da lide.

Também não merece acolhimento o pleito do Banco do Brasil de revogação da gratuidade de justiça deferida à autora. Esta apresentou declaração de hipossuficiência e é beneficiária de programa habitacional. Ausentes elementos que infirmem sua veracidade, prevalece a presunção de veracidade da declaração.

Igualmente, não se verificou nulidade da decisão pelo não acolhimento dos argumentos do assistente técnico pericial, ao adotar fundamentação diversa.

E no mérito, os recursos não comportam acolhimento.

Em relação ao apelo do Banco do Brasil, a responsabilidade pela solidez e segurança do imóvel é inequívoca, uma vez demonstrada sua atuação não apenas no financiamento, mas também na gestão e execução da política habitacional, com a representação do FAR. O laudo pericial, produzido sob o crivo do contraditório, constatou a existência de vícios construtivos relevantes, resultantes de falhas na execução da obra

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

e na escolha dos materiais.

Dessa forma, verificado o defeito na construção, há a configuração do dever de indenizar, compreendendo os danos materiais na extensão verificada pela perícia.

No tocante ao apelo da autora, inexistente motivo para a majoração da indenização por danos materiais, que foi fixada com base no valor apurado pelo perito judicial, refletindo fielmente os custos de reparação dos vícios identificados. Da mesma forma, a configuração do dano moral não restou evidenciada de modo suficiente a ensejar condenação, porquanto os transtornos advindos dos vícios construtivos, ainda que relevantes, não ultrapassam os limites do mero aborrecimento, conforme restou bem apreciado pelo juízo a quo.

No mesmo sentido, os seguintes precedentes deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. Compra e Venda de Imóvel. Vícios de construção. Danos materiais e morais. Programa Minha Casa Minha Vida. Legitimidade passiva do Banco do Brasil configurada, pois não atua exclusivamente como agente financeiro. Contrato que previa expressamente que atuaria como instituição financeira oficial executora do programa. Impugnação genérica do laudo apresentado pela parte autora. Manutenção da condenação à indenização dos danos materiais. Dano moral julgado improcedente. Irresignação da parte autor. Descabimento. Dano moral não configurado. Mero inadimplemento contratual. Sentença integralmente mantida. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1001417-27.2022.8.26.0510; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2023; Data de Registro: 17/12/2023);

Indenização. Vícios construtivos. Ilegitimidade passiva do Réu não acolhida. Réu que é o agente executor do PMCMV. Entendimento do C. STJ e desta E. Câmara. Litisconsórcio passivo necessário afastado. Incidência do artigo 88, CDC. Danos no imóvel da Autora constatados pelo parecer e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

orçamento do seu assistente técnico e não impugnados pelo Réu. Observância à regra do ônus da prova à Ré, a quem competia demonstrar a adequação do produto entregue. Danos morais caracterizados e arbitrados em R\$ 2.000,00, ora majorado para R\$ 10.000,00. Verba honorária majorada em razão da fase recursal. Matéria preliminar rejeitada, recurso do Réu não provido e provido o recurso da Autora. (TJSP; Apelação Cível 1012598-25.2022.8.26.0510; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2023; Data de Registro: 15/12/2023); Compra e venda de imóvel Vícios de construção Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida Banco que atuou como executor do aludido programa do governo federal Legitimidade passiva ad causam Ocorrência Precedentes do C. STJ e desta E. Corte Laudo trazido pela autora, não impugnado pelo réu, atestando que os vícios são de origem endógena Obrigação de reparar Danos morais configurados Quantum indenizatório majorado Precedentes desta E. Câmara - Sentença parcialmente reformada Recurso do réu desprovido e provido, em parte, o apelo da autora. (TJSP; Apelação Cível 1001502-13.2022.8.26.0510; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2023; Data de Registro: 11/12/2023).

Majoram-se as percentagens referente aos honorários sucumbenciais para 15%, mantendo-se as referências e distribuição de ônus nos termos da sentença.

Posto isso, pelo meu voto, nega-se provimento aos recursos interpostos.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica