



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AUTOS Nº: 0003175-79.2016.814.0000  
CLASSE: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO  
JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM  
AUTOS DE ORIGEM Nº: 0037582-18.2015.814.0301  
AGRAVANTE: ITAÚ UNIBANCO S/A.  
AGRAVADA: MONIQUE AGNESS FERREIRA DE SOUSA  
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. LUCROS CESSANTES. INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. SERVIÇO DE SIMPLES INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA. RESPONSABILIDADE AFASTADA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ENTABULADO COM A CONSTRUTORA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1 - Da documentação carreada aos autos, infere-se que a relação jurídica havida entre a parte agravante e a parte agravada era de mera intermediação financeira na aquisição de um imóvel. Ademais, o contrato de promessa de compra e venda de fls. 63/76-vol. 01 foi entabulado somente com a sociedade empresária DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., não figurando em nenhuma passagem daquele instrumento, a parte ora agravante. 2 - Não se conclui até aqui, existir qualquer nexo de causalidade existente entre o serviço financeiro prestado pela parte agravante e o atraso na entrega do imóvel cuja venda e compra foi financiado com a imobiliária susomencionada. Notadamente porque, repise-se, a participação daquela foi de mera intermediadora, conforme o julgado do Superior Tribunal de Justiça. 3 - Pesa ainda, em favor da parte agravante, neste momento processual, o fato de, ao que parece, não compor um mesmo grupo econômico com a ré/imobiliária, o que afasta, em princípio, eventual solidariedade na responsabilidade perante a consumidora/agravada.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade votos, em dar provimento ao presente recurso, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas. Sessão Ordinária Realizada em 23/09/2019 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.  
Belém/PA, 23 de maio de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora



RELATÓRIO

Vistos os autos.

ITAÚ UNIBANCO S/A. interpôs o presente RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO contra a decisão interlocutória de fls. 41/46, proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Declaratória de Inexistência de Débito e Tutela Antecipada (processo nº 0037582-18.2015.814.0301), ajuizada por MONIQUE AGNESS FERREIRA DE SOUSA, que deferiu a tutela provisória de urgência pleiteada no sentido de determinar o pagamento mensal do valor descrito na inicial, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega da obra compromissada, a partir da publicação daquela decisão até o décimo dia útil subsequente, com imposição de multa por descumprimento, no importe de R\$1.000,00 (um mil reais) diários.

Sustenta, em suas razões (fls. 02/08), que a responsabilidade pela demora na entrega das chaves do imóvel, bem como pela cobrança indevida de comissões e pela irregularidade na devolução do saldo devedor diz respeito exclusivamente à construtora/incorporadora, pois atua apenas como agente financeiro e, nessa condição, o seu dever de fiscalizar surge perante os órgãos integrantes do Sistema da Habitação, podendo sofrer sanções administrativas, mas não responsabilizado civilmente pela má gestão do projeto de incorporação. Acrescenta que não possui qualquer ingerência na construção do empreendimento, nem participa da cadeia produtiva que implique na solidariedade entre os fornecedores. Pontua que não existe previsão específica no contrato de mútuo para a construção de empreendimento imobiliário ou diploma legal quanto à sua responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel, não há como ser obrigado a responder pelos respectivos danos. Por derradeiro, pleiteou o provimento do presente recurso, a fim de que os efeitos da decisão agravada não lhe atinjam.



O então relator originário houve por bem deferir o pedido de efeito suspensivo formalizado pela parte agravante, consoante se depreende da decisão de fls. 137/139.

Determinada a intimação da parte agravada para apresentar contraponto aos termos recursais, esta quedou-se silente, consoante atesta a certidão de fl. 145.

Nesse íterim, sobreveio a modificação da competência do relator originário (fl. 146), por ter optado pela atuação jurisdicional no ramo do direito público, vindo-me os autos conclusos, por redistribuição, em 10/03/2017 (fl. 148).

Relatados.

VOTO

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO, relatora:

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie, conta com preparo regular (fls. 131/132) e está instruído com os documentos necessários, nos termos art. 525 do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época da sua interposição. Portanto, preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e isenção de preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); **SOU PELO SEU CONHECIMENTO.**

Não havendo questões preliminares pendentes de análise, passo diretamente ao enfrentamento do mérito recursal.

Cinge-se a controvérsia acerca da possibilidade de bloqueio de bens na espécie, em razão de possível fraude a eventual e futura execução de possível crédito e prejuízos decorrentes.

Pois bem, primeiramente, é preciso assentar que a despeito de se abordar, neste momento processual, o mérito do presente recurso, não se pode olvidar que, ao fim e ao cabo, as discussões orbitam em torno da manutenção ou não de uma tutela cautelar proferida em sede de cognição sumária na origem, cujo juízo de convicção, portanto, é de mera probabilidade e não de evidência.

Partindo, pois, dessa premissa, vislumbro, de antemão, que a parte agravante se desincumbiu do ônus de infirmar os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência vislumbrados pelo juízo singular, eis que demonstrou a inexistência do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora* em prol da parte autora/agravada, senão vejamos.

Da documentação carreada aos autos, infere-se que a relação jurídica de direito material havida entre a parte agravante e a parte agravada era de mera intermediação financeira na aquisição de um imóvel, consoante sugere o termo de financiamento bancário de fls. 38/40. Ademais, o contrato de promessa de compra e venda de fls. 24/37 foi entabulado somente com a sociedade empresária DIRECIONAL AMETISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., não figurando em nenhuma passagem daquele instrumento, a parte ora agravante.

De posse dessas informações, não se conclui até aqui, existir qualquer nexo de causalidade entre o serviço financeiro prestado pela parte agravante e o atraso na entrega do imóvel cuja venda e compra foi financiada pela instituição bancária susomencionada. Notadamente porque, repise-se, a participação daquela foi de mera intermediadora, conforme a jurisprudência



do Superior Tribunal de Justiça abaixo transcrito:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. ILEGITIMIDADE DA CEF. ATUAÇÃO COMO AGENTE FINANCEIRO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Tendo o tribunal de origem, com base em detida análise do contrato firmado entre as partes, concluído que a CEF atuou exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento, a inversão do decidido atrai os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 2. Consoante o entendimento firmado por esta Corte, a CEF, nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro sem sentido estrito, não possui legitimidade para responder por danos na obra financiada. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1462665/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/03/2017, DJe 27/03/2017) (Destaquei)

Corroborar, nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, litteris:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. INCLUSÃO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NO POLO PASSIVO. DESCABIMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL. - No caso em tela, em que pese o contrato de financiamento imobiliário esteja inserido no programa Minha Casa, Minha Vida, não se visualiza uma atuação do Banco do Brasil para além da atividade financeira típica. Não se trata aqui de hipótese em que a instituição financeira atuou como agente executora de políticas habitacionais para a promoção de moradia, assumindo outras responsabilidades concernentes à concepção do projeto, escolha do terreno, da construtora. Por tal razão, é inarredável o reconhecimento da ilegitimidade passiva do Banco do Brasil para responder por prejuízos sofridos pelo autor, em razão do atraso na entrega da obra pela codemandada. - Manutenção dos honorários advocatícios, pois observados os vetores do art. 85, § 2º, do CPC. APELAÇÃO DESPROVIDA. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70079199949, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em: 18-04-2019) (Destaquei)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. JUROS DE OBRA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINAR ILEGITIMIDADE PASSIVA. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PARCIALMENTE ACOLHIDA. RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA TÃO SOMENTE PELA COBRANÇA INDEVIDA REALIZADA APÓS O VENCIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. - É do agente financeiro, na condição de gestor de programa habitacional governamental, quando contratado, a responsabilidade pela fiscalização do andamento da obra, mas tão somente para a liberação dos valores do financiamento em favor da construtora (cronograma financeiro) que depende do regular andamento e simetria com o cronograma físico do empreendimento. Assim, findo o prazo contratado para a entrega do imóvel ao adquirente/mutuário e não ocorrendo tal entrega (com atraso, paralisação parcial ou total), cessa o direito do agente financeiro cobrar do mutuário as parcelas dos denominados juros de obra que se vencerem após a data prevista de conclusão e entrega da unidade habitacional. Não tem o agente financeiro outras responsabilidades pelo atraso na conclusão do empreendimento, de modo que sua responsabilidade contratual está limitada ao cumprimento do contrato de financiamento, não tendo ingerência ou outras responsabilidades decorrentes de atraso ou não conclusão total ou parcial do empreendimento. - Declarada a ilegitimidade passiva da Instituição Bancária com relação aos danos morais advindos do atraso na obra. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. POR MAIORIA (Apelação Cível, Nº



70078889722, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em: 28-03-2019) (Destaquei)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Apelação da M. América Participações Ltda. Não conhecimento. Caso em que, no ato de interposição do presente recurso, a parte apelante requereu a concessão do benefício da gratuidade da justiça, que foi indeferido. Hipótese em que, após intimação na forma do artigo 1.007, § 4º, do CPC/15, a parte apelante deixou de recolher o preparo do recurso. Reconhecimento da deserção que se mostra impositivo e impede o conhecimento da apelação. Ilegitimidade passiva do Banco do Brasil S/A. Reconhecimento. Embora se trate de contrato no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a instituição financeira atuou como mero agente operador do financiamento, uma vez que sua responsabilidade contratual está limitada ao cumprimento do contrato de financiamento, a ele competindo liberar o empréstimo nas épocas acordadas e cobrar os encargos estipulados no contrato. APELAÇÃO DA M. AMÉRICA PARTICIPAÇÕES LTDA. NÃO CONHECIDA. APELAÇÃO DO BANCO DO BRASIL S/A PROVIDA. (Apelação Cível, N° 70077273035, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em: 19-07-2018) (Destaquei)

Por derradeiro, pesa ainda, em favor da parte agravante, neste momento processual, o fato de, ao que parece, não compor um mesmo grupo econômico com a ré/imobiliária, o que afasta, em princípio, eventual solidariedade na responsabilidade perante a consumidora/agravada.

À vista do exposto, voto pelo CONHECIMENTO e PROVIMENTO do presente recurso, a fim de que seja excluída a obrigação de a parte agravante custear os lucros cessantes arbitrados na origem.

Belém/PA, 23 de setembro de 2019.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora