



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 5007424-60.2024.8.24.0054/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA ELIZA MARIA STRAPAZZON

APELANTE: BANCO DO BRASIL S.A. (RÉU)

APELADO: MARIA BERNADETE MORAES (AUTOR)

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por Banco do Brasil S.a. em face de sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio do Sul que, nos autos da "*ação declaratória e indenizatória*", julgou procedentes em parte os pedidos exordiais.

Adota-se o relatório apresentado na decisão objeto de recurso (evento 112), em consonância com os princípios de celeridade e eficiência processual, por refletir o contexto estabelecido no juízo de origem:

MARIA BERNADETE MORAES propôs a presente ação contra BANCO DO BRASIL S.A., ambos qualificados. Alegou que celebrou contrato vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação para aquisição de um imóvel pelo programa Minha Casa, Minha Vida, e que, algum tempo depois, se deparou com diversos defeitos construtivos que inviabilizam a regular fruição do bem. Defendeu a legitimidade do réu para figurar no polo passivo do feito, sob o argumento de que a instituição financeira atuou como agente executor da obra. Ainda, requereu a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Pugnou pela condenação do banco réu ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Valorou a causa, juntou documentos e postulou a procedência dos pedidos.

O benefício da justiça gratuita foi concedido à autora (evento 9, DOC1).

Citado, o banco réu apresentou contestação (evento 17, DOC2). arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. Pugnou pela denúncia à lide e a incompetência absoluta da Justiça Estadual . No mérito, sustentou, basicamente, que atuou apenas como agente financiador da obra, sendo que a presente ação deveria ter sido intentada contra o agente executor e causador dos danos. Discorreu sobre a responsabilidade civil e defendeu que o autor não apresentou nenhum documento que aponte eventual falha na prestação de serviços ou que a instituição financeira tenha atuado em desconformidade com as normas legais vigentes, em especial aquelas que regulamentam as contratações bancárias. Ao final, pugnou pela improcedência da pretensão inicial.

Houve réplica (evento 18, DOC1).

Em decisão saneadora, as questões preliminares foram enfrentadas as preliminares de ilegitimidade passiva e denúncia à lide e rejeitadas, e foi determinada a produção da prova pericial (evento 20, DOC1).

A perita apresentou o laudo pericial (evento 68, DOC3, evento 91, DOC1 e evento 101, DOC1).

As partes se manifestaram (eventos 74, 85, 105 e 110).

É o relato do necessário.

Transcreve-se a parte dispositiva:

*II- Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por MARIA BERNADETE MORAES contra BANCO DO BRASIL S.A., com resolução do mérito (art. 487, I, do CPC), para o fim de condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais em favor da autora, no importe de **R\$ 13.293,87** , atualizado monetariamente desde a elaboração do orçamento pelo perito (14/12/2024) e acrescido de juros de mora a contar da citação.*

Sobre os índices de correção monetária e juros de mora, até 29.8.2024, incide correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e a partir de 30.8.2024 passa a incidir correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e juros de mora pela taxa legal (percentual da Selic que ultrapassar o IPCA), consoante arts. 389 e 406, § 1º, do Código Civil, com as alterações introduzidas pela Lei n. 14.905/2024.

Tendo a autora decaído de parcela do pedido, condeno-a ao pagamento de 70% das custas processuais e honorários sucumbenciais em favor do procurador da parte ré, que fixo em 10% sobre o valor da sua derrota. O requerido pagará o saldo de 30% das custas e honorários em favor do procurador da autora, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, diante das balizadas do art. 85, §2º, do CPC, vedada a compensação.

A exigibilidade dos referidos valores em desfavor do autor fica sob condição suspensiva, na forma do art. 98, § 3º, do CPC.

Solicite-se o pagamento dos honorários periciais por meio do sistema AJG.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Transitada em julgado e cumpridas as formalidades legais, archive-se.



Em caso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões e, em seguida, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Inconformada, a parte ré/apelante argumentou, em apertada síntese e preliminarmente, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, a necessidade de denunciação da lide à construtora, bem como a incompetência da Justiça Estadual para o processamento e julgamento do feito. Quanto ao mérito, sustentou a inexistência de prova de falha na prestação dos serviços bancários, a responsabilidade da construtora pelos reparos necessários no imóvel e a impossibilidade de condenação da instituição financeira ao pagamento de indenização pecuniária, diante da existência de procedimento próprio para reclamação dos vícios construtivos perante os responsáveis pela obra. Ao final, pugnou pelo provimento do recurso para que seja acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva, com a consequente extinção do feito em relação à instituição financeira. Subsidiariamente, requereu a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos iniciais, com a redistribuição dos ônus sucumbenciais. Alternativamente, pleiteou a anulação da sentença, a fim de que seja acolhido o pedido de denunciação da lide à construtora, com a consequente remessa dos autos à Justiça Federal. Por fim, requereu o prequestionamento dos dispositivos legais invocados (evento 121).

Contrarrazões ao recurso no evento 127.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

ADMISSIBILIDADE RECURSAL

De início, no tocante à alegada necessidade de denunciação da lide à construtora e ao Fundo de Arrendamento Residencial, o recurso não comporta conhecimento.

Isso porque a matéria já foi expressamente examinada pelo Juízo de origem na decisão saneadora, ocasião em que se afastou a intervenção de terceiros por se tratar de relação de consumo submetida ao regime do Código de Defesa do Consumidor (evento 20).

Contra referida decisão foi interposto o recurso cabível, tendo a matéria sido submetida à apreciação deste Tribunal por meio de agravo de instrumento, com base no art. 1.015, IX, do CPC, ocasião em que foi mantida a conclusão adotada pelo magistrado de primeiro grau (evento 7), decisão já transitada em julgado.

Dessa forma, mostra-se inviável a renovação da discussão em sede de apelação, porquanto a controvérsia já foi definitivamente apreciada no curso do processo, operando-se a preclusão prevista no art. 507 do Código de Processo Civil, segundo o qual é vedado às partes discutir questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.

A rediscussão da matéria nesta fase processual importaria indevida reiteração de questão anteriormente submetida ao controle jurisdicional do Tribunal, em afronta também aos princípios da segurança jurídica, da estabilidade das decisões judiciais e da boa-fé processual.

De caso análogo:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS CONSTATADOS. PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO RÉU. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. INSUBSISTÊNCIA. PARTICIPAÇÃO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL NA QUALIDADE DE EXECUTORA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA LIDE CONFIRMADA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL E DO STJ. PREFACIAL AFASTADA. REQUERIMENTO DE DENUNCIÇÃO DA LIDE AO CONSTRUTOR E À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INTENÇÃO DE INTERVENÇÃO DE TERCEIROS JÁ RECHAÇADA POR ACÓRDÃO PROFERIDO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. NÃO CONHECIMENTO DO APELO DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA NO PONTO. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL DEFENDIDA. INTERESSE DA UNIÃO OU DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO CONSTATADO. ENVIO DO FEITO À JUSTIÇA FEDERAL DESCABIDO. MÉRITO. ALEGADA AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. PERÍCIA JUDICIAL REALIZADA QUE CONSTATA VÍCIOS CONSTRUTIVOS, AINDA QUE MÍNIMOS, NO IMÓVEL. LAUDO PERICIAL QUE INFORMOU DETALHADAMENTE OS DEFEITOS VERIFICADOS NO IMÓVEL E OS CUSTOS PARA A SUA REPARAÇÃO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NÃO RESPONDIDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO BANCO DEMANDADO PRESENTE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, DESPROVIDO. (TJSC, ApCiv 5005716-72.2024.8.24.0054, 3ª Câmara de Direito Civil, Relator para Acórdão SAUL STEIL, julgado em 03/03/2026, grifou-se)

De todo modo, ainda que superado tal óbice, subsistiriam os fundamentos adotados na decisão saneadora, uma vez que a controvérsia decorre de típica relação de consumo, sendo incabível a denunciação da lide, nos termos do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor, sem prejuízo do exercício de eventual direito regressivo em ação própria.

Assim, satisfeitos em parte os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, o presente recurso merece parcial conhecimento.

PRELIMINARES

Incompetência da Justiça Estadual

Outrossim, não procede a alegação de incompetência absoluta da Justiça Estadual.

Conforme consignado na sentença, a presente ação foi ajuizada exclusivamente em face do Banco do Brasil, que, por força do Decreto n. 7.499/2011 e da regulamentação do Programa Minha Casa Minha Vida, atua como representante do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) nas contratações que intermedeia, incumbindo-lhe a defesa judicial dos interesses do fundo.

No caso dos autos, inexistindo no polo passivo a Caixa Econômica Federal, a União ou qualquer das pessoas jurídicas elencadas no art. 109, inciso I, da Constituição Federal, não há fundamento para o deslocamento da competência à Justiça Federal.

A circunstância de os recursos empregados no empreendimento serem oriundos do FAR ou estarem vinculados a programa habitacional federal não altera essa conclusão, porquanto a relação processual estabelecida nos autos envolve apenas particulares e o Banco do Brasil, atraindo a competência da Justiça Estadual.

Nesse sentido, colhe-se desta Corte:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS CONSTATADOS. PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO RÉU. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. INSUBSISTÊNCIA. PARTICIPAÇÃO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL NA QUALIDADE DE EXECUTORA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA LIDE CONFIRMADA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL E DO STJ. PREFACIAL AFASTADA. REQUERIMENTO DE DENUNCIAÇÃO DA LIDE AO CONSTRUTOR E À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INTENÇÃO DE INTERVENÇÃO DE TERCEIROS JÁ RECHAÇADA POR ACÓRDÃO PROFERIDO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. NÃO CONHECIMENTO DO APELO DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA NO PONTO. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL DEFENDIDA. INTERESSE DA UNIÃO OU DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO CONSTATADO. ENVIO DO FEITO À JUSTIÇA FEDERAL DESCABIDO. MÉRITO. ALEGADA AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. PERÍCIA JUDICIAL REALIZADA QUE CONSTATA VÍCIOS CONSTRUTIVOS, AINDA QUE MÍNIMOS, NO IMÓVEL. LAUDO PERICIAL QUE INFORMOU DETALHADAMENTE OS DEFEITOS VERIFICADOS NO IMÓVEL E OS CUSTOS PARA A SUA REPARAÇÃO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NÃO RESPONDIDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO BANCO DEMANDADO PRESENTE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, DESPROVIDO. (TJSC, ApCiv 5005716-72.2024.8.24.0054, 3ª Câmara de Direito Civil, Relator para Acórdão SAUL STEIL, julgado em 03/03/2026)

Assim, rejeita-se a preliminar aventada.

Ilegitimidade passiva

Do mesmo modo, quanto à alegada ilegitimidade passiva, embora o Banco do Brasil sustente ter atuado exclusivamente como agente financeiro do empreendimento, verifica-se que a controvérsia decorre de contrato celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), hipótese em que a atuação da instituição financeira extrapola a figura do mero financiador.

Conforme bem reconhecido na decisão saneadora (evento 20), em empreendimentos habitacionais vinculados às políticas públicas federais de moradia popular, a instituição financeira oficial federal participa da cadeia de fornecimento e assume atribuições relacionadas à implementação e fiscalização da política habitacional, circunstância que lhe confere legitimidade para responder pelos prejuízos decorrentes de vícios construtivos constatados na unidade habitacional adquirida pelo consumidor.

A conclusão, ademais, harmoniza-se com a sistemática protetiva instituída pelo Código de Defesa do Consumidor. Isso porque a autora enquadra-se como destinatária final do produto habitacional (arts. 2º e 3º do CDC), enquanto a instituição financeira integra a cadeia de fornecimento do serviço, incidindo a regra da responsabilidade solidária prevista no art. 7º, parágrafo único, do CDC, especialmente quando demonstrado que a contratação ocorreu no contexto de programa habitacional de interesse social, cuja operacionalização foi intermediada pela própria apelante.

A respeito, leciona o Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. RECURSO DESPROVIDO.
1. O Banco do Brasil S/A, na condição de gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e agente executor do Programa Minha Casa, Minha Vida, possui legitimidade passiva para responder solidariamente pelos vícios construtivos do imóvel, tendo em vista sua participação ativa na implementação do empreendimento e suas atribuições de fiscalização e supervisão da obra.
2. A convivência em ambiente insalubre e impróprio à moradia, decorrente de vícios construtivos graves, configura dano moral indenizável, conforme jurisprudência pacífica do STJ.
3. A fixação da indenização por danos morais foi fundamentada em laudo técnico e no conjunto probatório, que demonstraram a entrega de imóvel com vícios de construção e a consequente violação ao direito de moradia digna da consumidora.
4. A indenização por danos morais não configura enriquecimento sem causa, mas sim reparação proporcional ao prejuízo

efetivamente constatado, em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.835.112/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026, grifou-se)

Não é outro o entendimento deste Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO PELO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO INTERPOSTO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ. DESPROVIMENTO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. I. CASO EM EXAME: *Apelação cível interposta por instituição financeira contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação indenizatória ajuizada por adquirente de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos constatados no imóvel financiado. A parte ré sustenta ilegitimidade passiva, impossibilidade de aplicação do CDC, necessidade de denunciação da lide à construtora, ausência de responsabilidade pelos vícios construtivos, inexistência de comprovação dos danos materiais e insurgência quanto aos honorários advocatícios. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO: (1) Legitimidade passiva da instituição financeira que atua no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida; (2) Aplicabilidade das normas do CDC à relação jurídica estabelecida entre as partes; (3) Possibilidade de denunciação da lide à construtora responsável pela obra; (4) Afastamento da responsabilidade da instituição financeira pelos vícios construtivos constatados no imóvel; (5) Existência de prova suficiente em relação aos danos materiais indenizáveis; (6) Cabimento da condenação ao pagamento de honorários advocatícios ou minoração da verba arbitrada; (7) Majoração da verba honorária em grau recursal. III. RAZÕES DE DECIDIR: (1) A instituição financeira possui legitimidade passiva para responder pela demanda quando atua, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, não apenas como agente financiador, mas também como agente executor de política pública habitacional, integrando a cadeia de fornecimento e assumindo atribuições de fiscalização, acompanhamento e execução do empreendimento; (2) A relação jurídica estabelecida entre as partes possui natureza consumerista, sendo aplicáveis as disposições do CDC, inclusive quanto à responsabilidade objetiva do fornecedor; (3) A denunciação da lide à construtora revela-se inviável, tanto pela preclusão decorrente da ausência de requerimento no prazo legal quanto pela vedação prevista no art. 88 do CDC, preservado eventual direito regressivo em ação autônoma; (4) Demonstrado por prova pericial que os danos constatados no imóvel decorrem de vícios construtivos, e não de ausência de conservação ou manutenção do bem, impõe-se o reconhecimento da responsabilidade da instituição financeira que atuou como executora do programa habitacional; (5) A prova pericial produzida nos autos, com demonstração da existência de danos materiais indenizáveis decorrentes dos vícios construtivos constatados no imóvel, é hábil a comprovar o efetivo prejuízo patrimonial suportado pela parte autora e a justificar a condenação indenizatória; (6) É de ser mantida a responsabilização do réu pelo pagamento da verba honorária quando verificada sucumbência recíproca, sendo inviável a minoração dos honorários advocatícios quando arbitrados no percentual mínimo previsto em lei; (7) Presentes os requisitos do art. 85, § 11, do CPC, cabível a majoração dos honorários recursais. IV. DISPOSITIVO:* *Recurso da instituição financeira conhecido e desprovido. Honorários advocatícios recursais majorados para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação. Dispositivos citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, e 86, caput; e CDC, art. 88. Jurisprudência citada: TJSC, AC n. 0309288-28.2018.8.24.0064, Des. Luiz Felipe Schuch; TJSC, AC 5007450-58.2024.8.24.0054, Des. Emanuel Schenkel do Amaral e Silva; TJSC, AC 5028766-12.2022.8.24.0018, Des. Gladys Afonso; TJSC, AC 5012443-95.2024.8.24.0038, Des. Giancarlo Bremer Nones; TJSC, AC 5002071-78.2020.8.24.0054, Des. Silvio Franco; TJSC, AC 5003485-14.2020.8.24.0054, Des. Gustavo Henrique Aracheski; TJSC, AC 5007422-90.2024.8.24.0054, Des. André Carvalho; TJSC, AI 5076747-86.2025.8.24.0000, Des. André Luiz Dacol; TJSC, AC n. 5016237-47.2022.8.24.0054, Des. Claudio Eduardo Regis de Figueiredo e Silva; TJSC, AI 5001416-98.2025.8.24.0000, Des. Silvio Dagoberto Orsatto; e TJSC, AC 5003762-74.2023.8.24.0167, Des. Antonio Augusto Baggio e Ubaldo. (TJSC, ApCiv 5007166-89.2020.8.24.0054, 5ª Câmara de Direito Civil, Relator para Acórdão LUIZ CÉZAR MEDEIROS, julgado em 23/06/2026, grifou-se)*

Nessa perspectiva, a legitimidade passiva decorre da própria relação jurídica de consumo estabelecida entre as partes, inexistindo motivo para a extinção do feito com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

Desse modo, rejeita-se a preliminar.

MÉRITO

No mérito, a insurgência igualmente não comporta acolhimento, adianta-se.

Na hipótese, a controvérsia cinge-se à responsabilidade da instituição financeira pelos vícios construtivos constatados no imóvel adquirido pela autora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e à consequente manutenção da condenação ao pagamento de indenização por danos materiais.

Como se extrai dos autos foi produzida prova pericial judicial por profissional nomeado pelo Juízo, a qual concluiu de forma expressa pela existência de vícios construtivos na unidade habitacional da autora, consistentes, sobretudo, no deslocamento e destacamento de revestimentos cerâmicos decorrentes de falhas de execução da obra e de inadequado assentamento dos materiais empregados.

Aliás, consignou o expert que tais anomalias possuem origem construtiva, demandam reparação e importam custo estimado de R\$ 13.293,87 para o restabelecimento das condições adequadas de utilização do imóvel, senão vejamos (evento 68, LAUDO3):

5. Conclusão

O apartamento apresenta pontos que necessitam de reparos emergenciais, apesar das patologias serem superficiais (apenas nos seus acabamentos), há riscos à segurança e bem-estar dos seus moradores, uma vez que as cerâmicas quebradas e fixadas incorretamente na estrutura podem provocar acidentes domésticos. Isto significa que tais anomalias precisam receber a atenção e terem as suas reformas executadas corretamente visando evitar o aparecimento de novas patologias e proporcionar a plena habitabilidade do imóvel, visto que, ressaltando, mesmo que mínimos, o imóvel ainda apresenta riscos por conta das suas cerâmicas danificadas.

CÓD	DESCRIÇÃO	VALOR UNT	Qntd	U.M.	SUBTOTAL
2708	ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA SENIOR (HORISTA)	R\$ 130,01	30,00	H	R\$ 3.900,30
4760	AZULEJISTA OU LADRILHEIRO (HORISTA)	R\$ 27,60	25,00	H	R\$ 690,00
34551	AUXILIAR DE AZULEJISTA (HORISTA)	R\$ 18,37	50,00	H	R\$ 918,50
4783	PINTOR (HORISTA)	R\$ 27,45	25,00	H	R\$ 686,25
34466	AJUDANTE DE PINTOR (HORISTA)	R\$ 28,81	10,00	H	R\$ 288,10
2436	ELETRICISTA (HORISTA)	R\$ 34,45	1,25	H	R\$ 43,06
247	AUXILIAR ELETRICISTA (HORISTA)	R\$ 21,01	3,00	H	R\$ 63,03
2696	ENCANADOR (HORISTA)	R\$ 28,53	15,00	H	R\$ 427,95
246	AUXILIAR ENCANADOR (HORISTA)	R\$ 21,01	40,00	H	R\$ 840,40
4750	PEDREIRO (HORISTA)	R\$ 27,60	7,50	H	R\$ 207,00
6127	AUXILIAR DE PEDREIRO (HORISTA)	R\$ 21,01	15,00	H	R\$ 315,15
34357	REJUNTE CIMENTÍCIO	R\$ 4,11	12,50	KG	R\$ 51,38
1287	PISO EM CERAMICA ESMALTADA	R\$ 29,63	55,00	M²	R\$ 1.629,65
37595	ARGAMASSA COLANTE TIPO AC III	R\$ 2,15	460,00	KG	R\$ 989,00
6085	SELADOR ACRÍLICO	R\$ 7,90	10,00	L	R\$ 79,00
43649	TINTA ESMALTE BASE AGUA	R\$ 39,57	25,00	L	R\$ 989,25
43626	MASSA CORRIDA PARA AMBIENTES INTERNOS	R\$ 4,16	75,00	KG	R\$ 312,00
43491	EPI SERVENTE	R\$ 1,33	75,00	H	R\$ 99,75
43490	EPI PINTOR	R\$ 1,73	25,00	H	R\$ 43,25
43489	EPI PEDREIRO	R\$ 1,24	7,50	H	R\$ 9,30
43485	EPI ENCANADOR	R\$ 1,06	15,00	H	R\$ 15,90
43484	EPI ELETRICISTA	R\$ 1,20	1,25	H	R\$ 1,50
43460	FERRAMENTAS ELETRICISTA	R\$ 0,85	1,25	H	R\$ 1,06
43461	FERRAMENTAS ENCANADOR	R\$ 0,31	15,00	H	R\$ 4,65
43465	FERRAMENTAS - FAMILIA PEDREIRO	R\$ 0,82	7,50	H	R\$ 6,15
43466	FERRAMENTAS - FAMILIA PINTOR	R\$ 1,97	25,00	H	R\$ 49,25
SUBTOTAL DA OBRA					R\$ 12.660,83
BDI					5%
VALOR TOTAL					R\$ 13.293,87

Importa destacar que o laudo pericial foi elaborado por auxiliar imparcial do Juízo, observando metodologia técnica adequada e respondendo aos quesitos formulados pelas partes, não havendo nos autos elementos aptos a infirmar suas conclusões, ônus que à parte ré incumbia (art. 373, II c/c art. 479 ambos o CPC).

Ao contrário, a perícia revelou-se suficientemente fundamentada ao demonstrar que os defeitos constatados decorrem de vícios de construção relacionados à má execução da mão de obra empregada na edificação da unidade habitacional, afastando qualquer alegação de desgaste natural, ausência de conservação ou culpa exclusiva da adquirente.

Nesse contexto, não prospera a alegação de inexistência de falha na prestação dos serviços ou de ausência de ato ilícito imputável à instituição financeira.

Embora o recorrente sustente ter atuado apenas como agente financeiro do empreendimento, a hipótese dos autos insere-se no âmbito do Programa "Minha Casa Minha Vida", situação em que a atuação da instituição financeira oficial federal extrapola a mera concessão de crédito, integrando a cadeia de fornecimento do produto habitacional e assumindo atribuições inerentes à execução da política pública de moradia popular.

Assim, a instituição financeira executora responde solidariamente pelos prejuízos decorrentes de vícios construtivos do imóvel, justamente porque sua atuação não se limita ao financiamento do negócio, abrangendo funções relacionadas à operacionalização, fiscalização e implementação do programa habitacional.

Dito isso, é fato que a relação jurídica estabelecida entre as partes possui natureza nitidamente consumerista, atraindo a incidência das disposições do Código de Defesa do Consumidor, especialmente os arts. 7º, parágrafo único, e 14, que consagram a responsabilidade objetiva e solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento pelos danos causados ao consumidor.

Nesse sentido, também não merece guarida a alegação de que eventual reparação deveria ser exigida exclusivamente da construtora. A solidariedade estabelecida pela legislação consumerista assegura ao consumidor a faculdade de demandar qualquer dos fornecedores participantes da cadeia de consumo, cabendo àquele que suportar a condenação, se entender pertinente, exercer posteriormente eventual direito de regresso perante os demais responsáveis.

Portanto, demonstrados o defeito do produto, o dano suportado e o nexo causal entre ambos, surge o dever de reparação, independentemente da demonstração de culpa.

Quanto ao valor arbitrado na sentença, tem-se que este corresponde precisamente ao montante apurado pelo perito judicial como necessário à correção dos vícios construtivos identificados na unidade habitacional, inexistindo prova técnica em sentido contrário capaz de demonstrar excesso ou inadequação da quantia fixada.

A condenação, portanto, encontra sólido respaldo na prova produzida sob o crivo do contraditório e revela-se compatível com a extensão do prejuízo efetivamente suportado pela autora (art. 944 do CC), devendo ser mantida.

A respeito, extrai-se de caso semelhante analisado por esta Corte de Justiça:

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DANOS MATERIAIS CONFIGURADOS. DANOS MORAIS NÃO CARACTERIZADOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA AUTORA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DO RÉU. I. CASO EM EXAME (1) Apelações cíveis interpostas, de forma autônoma, pela autora e por um dos réus contra sentença que, em ação de procedimento comum, reconheceu a existência de vícios construtivos em imóvel adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, julgando parcialmente procedentes os pedidos para condenar solidariamente os réus ao pagamento de indenização por danos materiais, afastando a pretensão de indenização por danos morais e fixando honorários advocatícios com base na diferença entre o valor da causa e o valor da condenação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO (2) Há cinco questões em discussão: (i) se a instituição financeira possui legitimidade passiva para responder por vícios construtivos em empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida; (ii) se é aplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida; (iii) se estão configurados os pressupostos da responsabilidade civil solidária pelos vícios construtivos constatados; (iv) se os defeitos apurados ensejam indenização por danos morais; e (v) se é válida a fixação dos honorários advocatícios com base na diferença entre o valor da causa e o valor da condenação. III. RAZÕES DE DECIDIR (3) **A instituição financeira detém legitimidade passiva quando sua atuação no empreendimento habitacional ultrapassa a condição de mero agente financiador, inserindo-se na cadeia de fornecimento como agente executor da política pública habitacional, o que atrai a responsabilidade solidária e a incidência do Código de Defesa do Consumidor. (4) **Configurada a relação de consumo, a responsabilidade dos fornecedores é objetiva, bastando a comprovação do defeito e do dano, sendo irrelevante a apuração de culpa, nos termos da teoria do risco do empreendimento.** (5) **A prova pericial demonstrou de forma clara e consistente a existência de vícios construtivos que comprometem a adequada fruição do imóvel, inexistindo elementos aptos a infirmar suas conclusões ou a caracterizar causa excludente do nexo causal.** (6) **Os danos materiais foram corretamente fixados com base nos custos técnicos necessários à reparação integral dos vícios apurados, inexistindo justificativa para a majoração pretendida, diante da ausência de erro metodológico ou subavaliação no laudo pericial.** (7) Os vícios construtivos constatados, embora relevantes, não se mostraram suficientes para caracterizar dano moral indenizável, por não evidenciada circunstância excepcional apta a configurar violação significativa aos direitos da personalidade, tratando-se de meros dissabores inerentes à relação contratual. (8) A fixação dos honorários advocatícios deve observar, de forma vinculante, os critérios previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, sendo indevida a adoção de base de cálculo não prevista em lei, como a diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, impondo-se a adequação ao valor da condenação. IV. DISPOSITIVO E TESE (9) Recurso da autora parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos honorários advocatícios; recurso do réu desprovido. Tese de julgamento: **1. A instituição financeira responde solidariamente por vícios construtivos em imóvel do Programa Minha Casa, Minha Vida quando sua atuação ultrapassa a de mero financiador, atraindo a incidência do Código de Defesa do Consumidor.** 2. Os vícios construtivos, por si sós, não ensejam indenização por danos morais, salvo demonstração de circunstância excepcional que caracterize efetiva violação aos direitos da personalidade. 3. Os honorários advocatícios devem ser fixados nos estritos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, vedada a adoção de base de cálculo não prevista em lei. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 1º, III; CC, arts. 205, 618 e 944; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 87 e 487, I; CDC, arts. 7º, parágrafo único, 25, § 1º, e 51, I e § 1º. Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.959.828/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 17.11.2025, DJEN 25.11.2025; STJ, REsp n. 2.203.165/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 02.03.2026, DJEN 11.03.2026. (TJSC, ApCiv 5011983-60.2024.8.24.0054, 5ª Câmara de Direito Civil, Relatora para Acórdão GLADYS AFONSO, julgado em 16/06/2026, grifou-se)**

E por esta Câmara:

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA, DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DANO MATERIAL MANTIDO. DANO MORAL RECONHECIDO. RECURSO DA PARTE RÉ DESPROVIDO E RECURSO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME1. Apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória por vícios construtivos em imóvel adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida, condenando solidariamente as rés ao pagamento de danos materiais, afastando danos morais e fixando sucumbência recíproca. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. Há quatro questões em discussão: (i) aferir a legitimidade passiva da instituição financeira que atua no âmbito do FAR; (ii) definir se incide prescrição sobre a pretensão indenizatória; (iii) examinar a existência e extensão dos danos materiais e a suficiência do laudo pericial; e (iv) verificar se os vícios construtivos caracterizam dano moral indenizável. III. RAZÕES DE DECIDIR3. **A instituição financeira que participa da execução operacional do Programa Minha Casa Minha Vida, representando o FAR, integra a cadeia de fornecimento e responde solidariamente pelos vícios construtivos, à luz dos arts. 7º, parágrafo único, e 14 do CDC.4. A pretensão indenizatória fundada em vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, sendo inaplicável o prazo trienal do art. 206, § 3º, V.5. O termo inicial da prescrição observa a teoria da actio nata, não podendo retroagir à data do habite-se quando a aquisição do imóvel ocorreu posteriormente.6. **O laudo pericial produzido sob contraditório comprova a origem construtiva dos vícios e quantifica adequadamente o valor dos reparos, inexistindo elementos técnicos capazes de infirmá-lo.**7. Os vícios constatados afetam a habitabilidade, a segurança e a funcionalidade da unidade, ultrapassando o mero inadimplemento contratual e configurando dano moral indenizável.8. A indenização moral deve ser fixada em R\$ 5.000,00, quantia proporcional às circunstâncias do caso, suficiente para as funções compensatória e pedagógica. IV. DISPOSITIVO9. Recurso da parte ré desprovido. Recurso da parte autora parcialmente provido para reconhecer o dano moral e fixá-lo em R\$ 5.000,00, com redistribuição dos ônus sucumbenciais. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXV; CC, arts. 186, 205, 389, 395, 404, 405, 406, 884; CPC, arts. 17, 85 §§ 2º, 3º e 11, 86, 98 § 3º, 370, 371, 429, 473, 487 I; CDC, arts. 2º, 3º, 6º VIII, 7º parágrafo**

único, 12, 14, 18, 26 II; Lei n. 14.905/2024 e Provimento n. 24/2024 da CGJ/SC; Súmula 362 do STJ TEMA 1368 do STJ. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.534.952/SC, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; STJ, AgInt no REsp 1.889.229/SP, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; STJ, AgInt no AREsp 2.048.837/RN, Min. Moura Ribeiro; STJ, AREsp 2.959.828/SP, Min. Moura Ribeiro; STJ, AgInt no REsp 1.863.245/SP, Min. Moura Ribeiro; TJSC, diversos precedentes envolvendo vícios construtivos em empreendimentos do PMCMV, incluindo ApCiv 5016200-20.2022.8.24.0054, ApCiv 5003414-12.2020.8.24.0054, ApCiv 5012715-80.2020.8.24.0054, ApCiv 5012819-72.2020.8.24.0054 e ApCiv 5012827-49.2020.8.24.0054. Ementa elaborada nos termos da Recomendação n. 154, de 2024, do Conselho Nacional de Justiça, com auxílio de inteligência artificial generativa. (TJSC, ApCiv 5001988-86.2025.8.24.0054, 8ª Câmara de Direito Civil, Relator para Acórdão ALEX HELENO SANTORE, julgado em 07/04/2026, grifou-se)

Destarte, evidenciada a existência de vícios construtivos de origem executiva, comprovado o dano material suportado pela autora e caracterizada a responsabilidade solidária da instituição financeira recorrente, impõe-se a manutenção integral da sentença recorrida.

PREQUESTIONAMENTO

A fim de viabilizar eventual interposição de recurso às Cortes Superiores, consideram-se desde já satisfatoriamente questionadas todas as matérias infraconstitucionais e constitucionais levantadas pelas partes. Salienta-se, ainda, ser desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido debatida e decidida por esse Tribunal de Justiça, conforme Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1258645, rel. Min. Marco Buzzi, j. 18-5-2017, do STJ.

A respeito, colhe-se:

O que é certo é que se, para a Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça, prequestionamento parece ser o conteúdo da decisão da qual se recorre, para a Súmula nº 356 do Supremo Tribunal Federal, prequestionamento pretende ser mais material impugnado (ou questionado) pelo recorrente (daí a referência aos embargos de declaração) do que, propriamente, o que foi efetivamente decidido pela decisão recorrida. Para o enunciado do Superior Tribunal de Justiça é indiferente a iniciativa do recorrente quanto à tentativa de fazer com que a instância a quo decida sobre uma questão por ele levantada. Indispensável, para ele, não a iniciativa da parte, mas o que efetivamente foi decidido e, nestas condições, está apto para ser contrastado pela Corte Superior. Se assim é, ao contrário do que usualmente se verifica no foro, nem sempre os embargos de declaração são necessários para acesso ao Superior Tribunal de Justiça. Suficiente, para tanto, a análise do conteúdo da decisão da qual se recorre, dado objetivo e que afasta qualquer outra preocupação relativa à configuração do prequestionamento (BUENO, Cássio Scarpinella. Quem tem medo de prequestionamento?. Revista dialética de direito processual, vol. 1. São Paulo: Dialética, 2003, p. 28-29).

Diz-se isto para evidenciar a desnecessidade de interposição de embargos de declaração com fins meramente prequestionatórios.

HONORÁRIOS RECURSAIS

A respeito da estipulação de honorários sucumbenciais recursais, assim dispõe o § 11 do art. 85:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

(...)

§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2o a 6o, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2o e 3o para a fase de conhecimento.

Sobre a questão, Elpídio Donizete leciona que:

"Se o processo estiver em grau de recurso, o tribunal fixará nova verba honorária, observando os mesmos indicadores dos §§ 2º a 6º. De todo modo, o tribunal não poderá ultrapassar os limites previstos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento. Exemplo: fixação de 10% na sentença, 5% na apelação e 5% no recurso especial. Havendo recurso extraordinário, o STF não poderá elevar a verba, porquanto a fixação já atingiu o limite de 20%. Assim, se em primeiro grau já foi fixado o limite (20%), não há falar em majoração" (Novo Código de Processo Civil Comentado / Elpídio Donizetti – 3. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2018. p. 79).

De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, para o arbitramento de honorários advocatícios recursais, imprescindível o preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- 1. Direito Intertemporal: deve haver incidência imediata, ao processo em curso, da norma do art. 85, § 11, do CPC de 2015, observada a data em que o ato processual de recorrer tem seu nascedouro, ou seja, a publicação da decisão recorrida, nos termos do Enunciado 7 do Plenário do STJ: "Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC";*
- 2. o não conhecimento integral ou o improvimento do recurso pelo Relator, monocraticamente, ou pelo órgão colegiado competente;*
- 3. a verba honorária sucumbencial deve ser devida desde a origem no feito em que interposto o recurso;*
- 4. não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou não provido;*
- 5. não terem sido atingidos na origem os limites previstos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, para cada fase do processo;*

6. não é exigível a comprovação de trabalho adicional do advogado do recorrido no grau recursal, tratando-se apenas de critério de quantificação da verba (STJ, Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial n. 1357561/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4-4-2017, DJe 19-4-2017).

Diante do desprovimento do recurso interposto, faz-se necessário determinar a fixação dos honorários recursais em conformidade com o disposto no art. 85, §11 do CPC e os requisitos cumulativos acima mencionados definidos pelo STJ.

Portanto, tendo em vista a fixação da verba honorária em 10% (dez por cento), pela instância originária, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo art. 85, § 2º, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios em 2% (dois por cento), totalizando o montante de 12% (doze por cento), sobre o valor da condenação, observada a proporção estabelecida na origem.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto no sentido de **conhecer em parte** do recurso e, no mérito, **negar-lhe provimento**. Majoram-se os honorários recursais em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação, totalizando, à hipótese, 12% (doze por cento), com base no art. 85, § 11, do CPC, observada a proporção estabelecida na origem.

Documento eletrônico assinado por **ELIZA MARIA STRAPAZZON, Desembargadora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8083081v15** e do código CRC **0aa99522**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ELIZA MARIA STRAPAZZON
Data e Hora: 28/07/2026, às 14:45:27

5007424-60.2024.8.24.0054

8083081.V15