



Vícios no imóvel não justificam rescisão do contrato de crédito

Vícios no imóvel não justificam rescisão do contrato de crédito. Isso porque, na qualidade de agente financeiro para aquisição de imóvel já pronto, o banco não assume responsabilidade relacionada à construção do imóvel. Assim entendeu a 11ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região ao julgar um pedido de rescisão em contrato de mútuo para aquisição da casa própria por conta da existência de defeitos da construção do imóvel.

"Não podem os autores confundirem a aquisição da propriedade com a relação contratual de mútuo. O contrato de compra e venda envolve o bem imóvel; o contrato de mútuo, o empréstimo em dinheiro", entendeu a turma.

No caso, um casal entrou com ação de reparação de danos depois de constatarem vícios estruturais no imóvel, impossibilitando seu uso de maneira segura. Eles haviam firmado contrato de compra e venda com a construtora e, para viabilizar o negócio, obtiveram crédito imobiliário na Caixa Econômica Federal.

Segundo a decisão, o casal procurou a Caixa Seguros para falar dos problemas do imóvel. Entretanto, embora tenha verificado a existência de trincas, fissuras e afundamento dos pisos da cozinha e da área de serviço, a instituição negou a cobertura securitária contratual porque não havia ameaça de desmoronamento.

O casal então requereu a antecipação dos efeitos da tutela para suspender o pagamento das prestações do financiamento contra a Caixa e contra a construtora. Eles pediam o julgamento da ação com a condenação das empresas ao pagamento dos valores despendidos por eles e de mais R\$ 68 mil a título de danos materiais. Além disso, queriam a rescisão do contrato firmado, bem como a condenação ao pagamento de R\$ 20 mil por danos morais, ou que o crédito disponibilizado pelo banco fosse revertido para aquisição de outro imóvel, sendo restituído o que já havia sido pago.

Em primeiro grau, a construtora não foi localizada, razão pela qual o processo prosseguiu, a pedido dos autores, somente em relação à Caixa. A sentença extinguiu o processo sem julgamento de mérito em razão da ilegitimidade passiva do banco.

No TRF-3, a turma admitiu que o banco tem legitimidade passiva para figurar na demanda, uma vez que é parte na relação jurídica de direito material. Ocorre que, segundo a decisão, a Caixa apenas emprestou o valor requerido pelos autores para aquisição do imóvel, em nada interferindo no valor ajustado entre os vendedores (construtora) e compradores.

“Não há que se falar em negligência da Caixa. Na qualidade de agente financeiro para aquisição de imóvel já pronto, cabe a ela fazer diligências relacionadas ao financiamento bancário, ela não assume responsabilidade relacionada à construção do imóvel, ao contrário do que ocorre nas hipóteses em que a



Caixa atua como agente financeiro da própria construção e nessa condição obriga-se a fiscalizar a obra.”, diz a decisão.

Ainda segundo o entendimento da turma, não cabe o pedido de rescisão contratual do mútuo pela existência de vícios no imóvel, uma vez que a Caixa não é responsável por eles. Assim, o pedido do casal foi negado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-3.*

Processo 0021294-05.2012.4.03.6100/SP.

Date Created

11/11/2014