

Banco e construtoras deverão responder por vício em imóvel

Banco e construtoras devem responder por vício em imóvel financiado. Com esse entendimento, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região reconheceu o direito à indenização por danos materiais e morais a mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) vítimas de problemas estruturais na construção de imóvel financiado.

Os autores ajuizaram ação contra a Caixa Econômica Federal, a empresa incorporadora e a construtora requerendo indenização pelos vícios de construção. Alegam que firmaram contrato de mútuo habitacional com a Caixa e as empresas para financiamento de imóvel na planta, no âmbito do SFH. O imóvel teria deixado de obedecer a padrões mínimos de qualidade exigidos para edificações.

Em primeiro grau, as empresas foram condenadas a pagar solidariamente indenização por danos materiais pelas despesas com a desocupação e despesas condominiais durante o período que o imóvel ficou sem condições de habitação. Também determinou o pagamento de danos morais fixados em R\$ 9,6 mil.

Ilegitimidade passiva

No recurso, a incorporadora alegou a sua ilegitimidade passiva para a ação. Sustentou também que o imóvel adquirido pelos autores não foi objeto de interdição pela prefeitura do município, o que evidenciaria a não existência de dano. Disse ainda que danos causados ao imóvel teriam sido provenientes de caso fortuito ou força maior, uma vez que foram causados por fortes chuvas ocorridas em São Paulo.

A Caixa afirmou ainda, em seu recurso, não ser responsável por quaisquer vícios de construção, pois atuou tão somente na concessão do financiamento e, por isso, não pode ser responsável pela indenização aos mutuários.

Ao analisar o caso, o TRF-3 afastou a preliminar da ilegitimidade passiva porque a empresa constituiu consórcio com a construtora, no qual ficou estabelecida a repartição equitativa das obrigações e responsabilidade referentes à implantação do empreendimento, na proporção de 50% para cada uma.

Além disso, a responsabilidade fixada contratualmente entre as construtoras não se confunde com a responsabilidade objeto de exame na ação de indenização, que alcança obrigações extracontratuais. Tanto a incorporadora como a construtora constituíram um mesmo grupo econômico, tendo ambas se beneficiado da propaganda vinculada ao produto vendido e da captação de clientes.

Em relação a não interdição do imóvel pelo Poder Público municipal, o tribunal entendeu que não se faz necessário que a conduta ilícita das empresas responsáveis pela obra resulte risco de ruína do imóvel, sendo suficiente que o defeito na construção venha a tornar a edificação imprópria para os fins a que se destina, tal como haver hipótese de insalubridade da moradia ou infiltrações e vazamentos.

Para o desembargador federal, os relatórios de vistoria e laudos demonstram defeitos ao longo de todo o conjunto residencial. Concluiu que os autores foram diretamente atingidos pelos problemas decorrentes

dos vícios de construção de todo o conjunto residencial.

Caso fortuito

No que diz respeito à alegação de caso fortuito e força maior, o magistrado observou que a incorporadora não apresentou prova das razões que levaram às deformidades estruturais nos imóveis.

“A ocorrência de chuvas em um dado período, ainda que em níveis elevados, não configura fato imprevisível, devendo, por evidência, ser possibilidade considerada quando da realização do empreendimento pelas construtoras, não podendo, por si, constituir escusa para o emprego de padrões de qualidade abaixo dos mínimos exigidos para edificações. A não observância de tais parâmetros demonstra falha na projeção da obra, não podendo os danos decorrentes serem suportados pelo consumidor.”

O relator entendeu também que ficou provado que os autores tiveram que promover benfeitorias no imóvel, necessárias à sua preservação, tais como serviços de alvenaria, hidráulica, elétrica e outros, a fim de evitar maiores prejuízos e dar cumprimento à cláusula contratual de adequada conservação do bem.

Dano moral

Quanto ao dano moral, a decisão assinala que os autores sofreram violações de seus direitos individuais relativos à moradia e que não há necessidade de exigir-lhes a comprovação da dor e do sofrimento que sentiram, pois trata-se do chamado dano moral *in re ipsa* (presumido). O tribunal observa ainda que medidas paliativas adotadas posteriormente pelas rés para minorar os danos provocados pelos defeitos das edificações não afastam os danos morais causados.

Sobre a legitimidade da Caixa para figurar como ré na ação, o desembargador federal afirma que se vê claramente do contrato que ela financiou um imóvel em construção, devendo responder perante o comprador pelos vícios apresentados pelo imóvel financiado, já que participou do empreendimento.

Ficou estabelecido em contrato que a instituição financeira faria o acompanhamento da execução da obra, por meio da designação de um profissional, engenheiro ou arquiteto, a quem incumbiria a vistoria e mensuração das etapas executadas, como condição para liberação das parcelas.

Consta que as obras sujeitaram-se a diversos atrasos e não seguiram o cronograma estabelecido e que, ainda assim, os recursos foram integralmente liberados pela Caixa. Além disso, as empresas rés subcontrataram uma quarta empresa para a execução da mesma obra, à qual repassaram a metade do valor financiado.

A decisão não aceitou a tese da Caixa de que os autores aceitaram os reparos feitos pelas construtoras em seu imóvel como forma de sanar todos os problemas das edificações. Para o relator, foram medidas paliativas, tendo o imóvel permanecido impróprio. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-3.*

Processo 0021925-42.2014.4.03.0000/SP

Date Created

24/05/2015