

## Guilherme Zauli: Instituições financeiras e vícios de construção

Em decorrência de a instituição financeira responsável pela concessão do crédito da aquisição de imóvel representar, na maioria das vezes, a parte com maior solvibilidade na relação contratual, tornou-se cada vez mais comum a inclusão de bancos em ações que visam a rescisão ou indenização referente à vícios de financiamento.



Visando a regulamentar tal situação, o Superior Tribunal de

Justiça acaba de sedimentar o entendimento acerca da ausência de responsabilidade da instituição financeira sobre possíveis vícios construtivos em imóveis adquiridos mediante financiamento imobiliário diretamente junto às construtoras.

Com o julgamento do Recurso Especial nº [1.992.178](#), o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento jurisprudencial acerca da ausência de responsabilidade de tais instituições sobre danos não relacionados à concessão do crédito, como por exemplo, vícios construtivos.

No caso prático analisado pela Corte Superior de Justiça, determinado empreendimento imobiliário teve seu "habite-se" cassado em razão de danos estruturais que comprometiam a segurança do edifício, o que ensejou na propositura de ação judicial visando a rescisão da compra de unidade imobiliária por meio de financiamento bancário.

Em razão da existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, a construtora demandada pleiteou pela inclusão da instituição financeira responsável pela concessão do crédito no polo passivo da referida ação, a fim de que a mesma fosse responsabilizada pela rescisão contratual com a consequente restituição de valores ao consumidor.

Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça, ao analisar o mérito da demanda considerou a existência de duas relações jurídicas distintas, sendo elas: a existência de vícios construtivos que inviabilizaram a utilização do bem, e a existência de contrato de financiamento sem qualquer defeito ou nulidade em razão da liberação do crédito concedido.

A segmentação de tal análise permitiu ao STJ reforçar o entendimento de que por figurarem apenas como agentes de concessão de crédito, as instituições financeiras não podem ser responsabilizadas por defeitos estranhos às suas atribuições.

No caso objeto de julgamento, constatou-se que a hipótese que ensejou a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva da construtora responsável pela realização das obras, não tendo a instituição financeira qualquer responsabilidade sobre o tema, haja vista que não possuiu ingerência sobre o processo de construção do empreendimento, limitando-se apenas a conceder crédito ao consumidor, que por sua vez, de forma absolutamente livre, houve por bem adquirir o bem imóvel escolhido.

Considerando este cenário, fora mantida os termos da sentença confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, determinando que a construtora responsável pelo empreendimento restitua os valores pagos pelo comprador do imóvel, além de quitar de forma antecipada o financiamento imobiliário junto à instituição financeira.

É certo que no momento da concessão do crédito diversos fatores são considerados a fim de estipular-se o custo de tal operação, dentre os quais a qualidade da garantia ofertada, o tempo de duração do contrato, como também a existência de segurança jurídica acerca da operação realizada. Tais análises podem ser resumidas no seguinte raciocínio: quanto maior o risco para concessão, maior será o custo do crédito colocado à disposição dos consumidores.

Diante de tal racional, pode-se concluir que a decisão sob análise prestigia o princípio da segurança jurídica ao limitar a responsabilidade das instituições financeiras apenas às atividades nas quais possui ingerência, ou seja, a concessão/liberação de valores, impactando de forma absolutamente favorável nos custos de concessão do crédito em favor da população no geral.

**Date Created**

30/01/2023