

**FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS SERGIPE**

**MARIA IZABEL DE FARO NETA**

**RESPONSABILIDADE CIVIL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NOS  
CONTRATOS ASSOCIATIVOS DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**ARACAJU**

**2017**

**MARIA IZABEL DE FARO NETA**

**RESPONSABILIDADE CIVIL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NOS  
CONTRATOS ASSOCIATIVOS DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe, como requisito parcial para a conclusão do curso de Bacharel em Direito.

ORIENTADOR: Prof. Valfran Andrade Barbosa.

**ARACAJU**

**2017**

F237r

FARO NETA, Maria Izabel de.

Responsabilidade Civil Das Instituições Financeiras Nos Contratos Associativos De Financiamentos Imobiliários / Maria Izabel de Faro Neta. Aracaju, 2017. 57 f.

Monografia (Graduação) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Direito.

Orientador: Prof. Esp. Valfran Andrade Barbosa.

1. Responsabilidade 2. Financeira 3. Imobiliária I.  
TÍTULO.

CDU 347.51(813.7)

Elaborada pela Bibliotecária Lícia de Oliveira CRB-5/1255

MARIA IZABEL DE FARO NETA

**RESPONSABILIDADE CIVIL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NOS  
CONTRATOS ASSOCIATIVOS DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe, como requisito parcial para conclusão do curso de Bacharel em Direito.

Aprovada em 02/12/13

BANCA EXAMINADORA



---

Prof: Valdir Andrade Barbosa.  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe



---

Prof: Cristiana Maria Santana Nascimento  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe



---

Prof: João Cláudio da Conceição  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe

A minha mãe, por tamanho amor e cuidado dedicados à nossa família.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente agradeço a Deus pelo milagre da vida, pela força e discernimento que me concedeu permitindo a realização de mais este objetivo.

À minha família pelo amor incondicional, paciência e compreensão durante tantos momentos de ausência ao longo dessa jornada.

Agradeço em especial a minha mãe Alení, fonte de inspiração, espero um dia conseguir retribuir tanta dedicação, zelo e amor empenhados a nossa família e à minha irmã Graziela, cúmplice de toda a vida, obrigada por todo incentivo e conquistas compartilhadas.

À Alysson, meu amor, que esteve ao meu lado desde o início, pelo companheirismo, carinho e paciência durante essa trajetória.

À todos os meus amigos, pelo apoio e compreensão durante os longos períodos de ausência divididos entre a vida profissional e universitária.

Ao professor Valfran Barbosa, meu orientador, pela paciência, compreensão e competência na construção deste trabalho.

Aos demais professores, que contribuíram para a edificação desse sonho, minha eterna gratidão.

A todos que contribuíram, de alguma forma, para a minha formação, muito obrigada.

Quando alguém compreende que é contrário à sua dignidade de homem obedecer a leis injustas, nenhuma tirania pode escravizá-lo.

Mahatma Gandhi

## RESUMO

O mercado imobiliário é uma área onde se encontra muito dinamismo. Por ser extremamente ligada a economia e à política do país, vive oscilando acompanhando os setores e diversos fatores influenciam para que isso aconteça. O setor imobiliário e as instituições financeiras estão intimamente ligados, considerando que o poder de compra do povo brasileiro está cada vez mais sofrendo abalos, torna-se preciso recorrer a financiamentos bancários para a concretização da tão sonhada casa própria. O governo, mediante políticas públicas estimula esse setor, facilitando o crédito perante instituição financeira. Nota-se que os contratos de financiamentos imobiliários apresentam diferentes moldes e as consequências deles são variáveis de acordo com o tipo de contrato e do empreendimento. Assim, a responsabilidade civil das partes envolvidas nesses contratos (incorporadora, cliente e financeira) dependerá do papel de cada um deles na hora da compra. Os bancos podem atuar como banco comercial financiando ou podem participar como operador do empreendimento imobiliário, sendo nesta última, inclusive, responsável pela fiscalização técnica relativa à arquitetura e engenharia da obra financiada e a sua responsabilidade irá depender justamente do seu papel na contratação daquele empreendimento. Assim, o presente trabalho visa discutir a possibilidade de responsabilizar solidariamente o agente financeiro, em contratos associativos, quando eventuais vícios e problemas surgirem no empreendimento contratado.

**Palavras-chave:** Responsabilidade; Financeira; Imobiliária

## **ABSTRACT**

The real estate market is an area where it is very buoyant. Because it is extremely linked to the economy and politics of the country, it lives oscillating following these sectors and several factors influence for that to happen. The real estate sector and financial institutions are closely linked, considering that the purchasing power of the Brazilian people is increasingly suffering from shocks, it becomes necessary to resort to bank financing to realize the dream home. The government, through public policies stimulate this sector, facilitating the credit before financial institution. It should be noted that the real estate financing agreements have different patterns and the consequences of them vary according to the type of contract and the enterprise. Thus, the civil liability of the parties involved in these contracts (incorporator, client and financial) will depend on the role of each of them at the time of purchase. Banks can act as commercial bank financing or can participate as operator of the real estate project, being in the latter, including, be responsible for the technical supervision related to the architecture and engineering of the financed work and its responsibility will depend precisely on its role in hiring that enterprise. Thus, the present work aims to discuss the possibility of jointly holding the financial agent accountable, in associative contracts, when possible vices and problems arise in the contracted enterprise.

Keywords: Responsibility; Financial; Real Estate Management

## **LISTAS DE ABREVIATURAS**

BB- Banco Do Brasil

BNDES – Banco Nacional de desenvolvimento Econômico e Social

CC – Código Civil

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CEF – Caixa Econômica Federal

CF – Constituição Federal

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

FAR- Fundo de Arrendamento Residencial

FGTS – Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SFI – Sistema De financiamento Imobiliário

SNH – Sistema Nacional de Habitação

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TRF – Tribunal Regional Federal

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

# SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>2 AS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS</b> .....	14
2.1 Das Instituições Financeiras Bancárias .....	17
2.1.1 Contratos Bancários .....	19
2.1.2 Contratos de Financiamento .....	20
2.1.3 Contratos Associativos Imobiliários .....	24
2.1.4 Aplicação do CDC nos Contratos Bancários .....	25
<b>3 RESPONSABILIDADE CIVIL</b> .....	27
3.1 Noções Gerais .....	27
3.2 Espécie .....	29
3.2.1 Responsabilidade Objetiva e Subjetiva.....	29
3.2.2 Responsabilidade Contratual e Extracontratual.....	30
3.2.3 Responsabilidade Solidária e Subsidiária.....	31
<b>4 RESPONSABILIDADE CIVIL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NOS CONTRATOS ASSOCIATIVOS DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	33
4.1 Minha Casa Minha Vida .....	33
4.2 A Responsabilidade Das Instituições Financeiras Nos Contratos Associativos de Financiamento Imobiliários.....	37
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	54
<b>REFERENCIAS</b> .....	56

## 1 INTRODUÇÃO

O momento da construção civil no Brasil não é dos melhores. O país hoje enfrenta uma crise econômica que vem causando preocupação a toda a população e em todos os setores da sociedade.

Diante de tal situação, o setor imobiliário vem procurando soluções para que possam continuar ativas, lançando empreendimentos no mercado. Uma das soluções encontradas foi o contrato associativo com instituições financeiras, o que facilitou a consecução de financiamentos para o levante de empreendimentos.

Esses contratos são usados principalmente para incentivo de empreendimentos de baixa renda (como na minha casa minha vida) e têm como polos, a instituição financeira (geralmente Caixa Econômica Federal), a incorporadora ou construtora e o adquirente do imóvel.

Pouco se tem estudado acerca da diferença desses tipos de contrato, com o do contrato de financiamento (puro, do tipo repasse), principalmente acerca da posição da instituição financeira nesse tipo de contrato, bem como sua decorrente responsabilização civil por problemas inerentes a inexecução ou falhas no empreendimento ora contratado.

Com isso, surge a seguinte pergunta, por sinal, uma das mais proferidas no cotidiano dos operadores do direito: de quem é a responsabilidade? Qual a posição da instituição financeira nos contratos associativos imobiliários? Eles são apenas agentes financiadores ou participam também como operador do empreendimento?

Quanto à responsabilidade da construtora está é clara. Mas quando a mesma não atua sozinha, como nos casos dos contratos associativos, a instituição financeira atua como responsável solidária?

A responsabilidade civil das construtoras é um assunto bastante discutido nos tribunais pátrios. E com o surgimento de instrumentos como os contratos associativos surgem diversas questões, principalmente da repartição das responsabilidades.

Assim, note-se que, o tema abordado no presente trabalho, é um tema atual e matéria constante e controvertida nos tribunais pátrios. Há uma preocupação com o consumidor (parte mais vulnerável nesse tipo de contrato),

que não deve ser prejudicado. Devendo ser resguardados todos seus direitos, principalmente o de não ser lesado.

O método de pesquisa a ser usado na presente monografia será o dedutivo. No âmbito procedimental, será utilizada a técnica de pesquisa bibliográfica, buscando embasamento jurídico em jurisprudências, doutrinas, artigos e textos extraídos da internet.

O presente trabalho será dividido em 3 capítulos, além da introdução e conclusão. O primeiro tema a ser abordado será as instituições financeiras, suas espécies e mais especificadamente os bancos e seus contratos de financiamentos. Logo após abordar-se-á o instituto da responsabilidade civil e suas classificações e em seguida o tema principal do presente trabalho, que é a discursão acerca da responsabilidade civil das instituições financeiras nos contratos associativos de financiamentos imobiliários.

## 2 AS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

O termo instituição financeira, possui significados extremamente imprecisos. Sua conceituação legal não é suficiente, o que faz necessária a conceituação também doutrinária juntamente com a legal para enriquecer e esclarecer tal conceituação.

Segundo o Art. 17 da Lei 4595/64, que dispõe sobre a Política e as Instituições Monetárias Bancárias e Creditícias:

Consideram-se instituições financeiras, para os efeitos da legislação em vigor, as pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei e da legislação em vigor, equiparam-se às instituições financeiras as pessoas físicas que exerçam qualquer das atividades referidas neste artigo, de forma permanente ou eventual.

Já o Art.1º da lei 7492/86,

Considera-se instituição financeira, para efeito desta lei, a pessoa jurídica de direito público ou privado, que tenha como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, a captação, intermediação ou aplicação de recursos financeiros (Vetado) de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, ou a custódia, emissão, distribuição, negociação, intermediação ou administração de valores mobiliários.

Parágrafo único. Equipara-se à instituição financeira: I - a pessoa jurídica que capte ou administre seguros, câmbio, consórcio, capitalização ou qualquer tipo de poupança, ou recursos de terceiros; II - a pessoa natural que exerça quaisquer das atividades referidas neste artigo, ainda que de forma eventual.

Segundo Fernando Lima Gurgel de Amaral (2016, p. 47), instituição financeira é a sociedade anônima que exerce a atividade que lhe é privativa, composta pelos seguintes atos praticados coordenadamente: I-Coleta de capital; II- para repasse a terceiros; III- ambos abertos ao público em geral; IV- em nome próprio, e ainda com fim de obtenção de lucro e de forma profissional.

No seu entender, Sergio Carlos Covello (2001, p.3), relata ser a instituição financeira aquela que tem por finalidade precípua a intermediação do crédito por meio de operações típicas, envolvendo aqueles que emprestam dinheiro e aqueles que necessitam desse capital, a ser exercida de modo profissional e com habitualidade.

A fim de elencar quais seriam os atos da atividade privativa de instituição financeira Eduardo Salomão Neto (apud Amaral, 2016, p. 48) aponta que: (I) a captação de recursos de terceiros em nome próprio. (II) seguida de repasse financeiro através de operação de mútuo, (III) com o intuito de auferir lucro derivado da maior remuneração dos recursos repassados em relação á dos recursos coletados, (IV) desde que a captação seguida de repasse se realize em caráter habitual.

O termo “banco” muitas vezes é usado como sinônimo de instituição financeira. Contudo, a expressão instituição financeira é muito mais ampla e precisa. Ela se caracteriza não apenas os estabelecimentos que gerenciam a guarda e o depósito de valores (bancos na acepção tradicional), mas, sobretudo, por traduzir a ideia de instituição de crédito (STOLZE, 2012, p.383).

Segundo ARNOLDO WALD:

Atualmente o conceito de banco foi substituído ou complementado pelo de instituição financeira, ou até de conglomerado financeiro, cuja função no mercado é o exercício do crédito sob as suas novas e sofisticadas formas, das quais o recebimento de depósitos em dinheiro e sua aplicação é uma das mais antigas, mas não a única (apud STOLZE, 2012, p.383).

Segundo Lei 4595/64, é prerrogativa do Banco Central do Brasil conceder a indispensável autorização prévia para que uma instituição financeira possa funcionar no País. Em sendo estrangeira deverá ser autorizada por decreto do poder executivo.

No âmbito de seu poder fiscalizatório e supervisor, cabe igualmente ao Banco Central aplicar penalidade de multa a qualquer pessoa física ou jurídica que exercer, sem a hábil autorização, atividade própria ou exclusiva de Instituição Financeira (Lei nº 4595/64 e 9.069/95).

Como se pode observar, a atividade financeira é regulada pelo Estado, uma vez que a atividade é de suma importância para a economia e para o desenvolvimento do país. Por ser direito fundamental de todo cidadão brasileiro, o direito à privacidade, todas as operações ativas e passivas e serviços prestados pelas instituições financeiras conservarão sigilo (claro, com exceções previstas em lei).

Atualmente, existem vários tipos de instituições financeiras, integrantes do Sistema Financeiro Nacional, como os estabelecimentos bancários oficiais e privados; as Sociedades de Crédito, financiamento e investimento (as chamadas financeiras); as caixas econômicas; as Cooperativas de Crédito; Os Bancos Múltiplos e as sociedades de Crédito imobiliário; Associações de poupança; companhias de habitação dentre outras, em que se pode observar no parágrafo 1<sup>a</sup> do art. 18 da lei 4595/64.

§ 1º Além dos estabelecimentos bancários oficiais ou privados, das sociedades de crédito, financiamento e investimentos, das caixas econômicas e das cooperativas de crédito ou a seção de crédito das cooperativas que a tenham, também se subordinam às disposições e disciplina desta Lei no que for aplicável as bolsas de valores, companhias de seguros e de capitalização, as sociedades que efetuam distribuição de prêmios em imóveis, mercadorias ou dinheiro, mediante sorteio de títulos de sua emissão ou por qualquer forma, e as pessoas físicas ou jurídicas que exerçam, por conta própria ou de terceiros, atividade relacionada com a compra e venda de ações e outros quaisquer títulos, realizando nos mercados financeiros e de capitais operações ou serviços de natureza dos executados pelas instituições financeiras.

As instituições financeiras podem ser públicas ou privadas. As instituições financeiras públicas são mantidas pelo governo federal ou estadual e são órgãos auxiliares da execução da política de crédito do Governo (Art. 22, Lei 4595/64). São reguladas pelo Conselho Monetário Nacional e as não federais se sujeitam as regras relativas às instituições financeiras privadas.

As instituições financeiras privadas, exceto as cooperativas de crédito, constituir-se-ão unicamente sob a forma de Sociedade Anônima, devendo a totalidade de seu capital com direito a voto ser representada por ações nominativas (Art. 25, lei 4595/64). Elas são os Bancos em geral.

Das instituições financeiras públicas, o BNDES e a Caixa Econômica Federal merecem destaque. O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) é o principal instrumento de execução de política de investimentos do Governo Federal, tem como objetivo primordial apoiar programas, projetos, obras e serviços que se relacionem ao desenvolvimento econômico e social do país (AMARAL, 2016, p. 76 e 79).

E a Caixa Econômica Federal consiste em uma instituição financeira pública vinculada ao ministério da fazenda, tendo como finalidade dentre muitas outras, operar no setor habitacional como sociedade de crédito imobiliário e conceder empréstimos e financiamentos de natureza social (AMARAL, 2016, p. 76 e 79).

As instituições financeiras podem ainda ser bancárias ou não bancárias. Sendo as bancárias, aquelas que visam a captação de depósitos à vista e as não bancárias aquelas que não estão autorizadas captar recursos desse tipo de modalidade (bancos de investimentos e sociedades de crédito e financiamento por ex.).

Para o presente trabalho, abordar-se-á mais especificadamente as instituições financeiras bancárias, por estar mais profundamente ligado a temática do presente trabalho.

## **2.1 Das Instituições Financeiras Bancárias**

Hoje em dia não há como falar em sociedade, em economia, em desenvolvimento, sem falar em banco. Os bancos têm uma função precípua na mobilização do crédito e no desenvolvimento econômico do país.

Eles prestam serviços de relevância para a coletividade e têm reflexos em diversas áreas como no comércio, na indústria, na agricultura, no setor imobiliário, ou seja, em praticamente todas as esferas de uma sociedade.

Os bancos foram se desenvolvendo ao longo do tempo e ampliando sua atuação no mercado, passando a disponibilizar um leque de produtos e serviços, para abarcar diversas situações que o mercado exigia.

A atividade bancária hoje se entende, juridicamente falando, a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de

terceiros em moeda nacional ou estrangeira, abarcando uma gama considerável de operações econômicas, ligadas direta ou indiretamente à concessão, circulação ou administração do crédito (COELHO, 2011, p.492).

Segundo Jean Escarra “os bancos são empresas ou estabelecimentos que fazem profissão habitual de receber do público, sob a forma de depósito ou outra, recursos que eles empregam, por sua própria conta, em operações de desconto, de crédito ou financeira” (apud JUNIOR, 2016, p. 517).

Como pudemos ver o objetivo da atividade bancária, é o crédito, fazendo dos bancos empresários do crédito, na medida em que atuam na coleta, intermediação/mobilização e aplicação de recursos financeiros, sua principal atividade (KOHLENER, 2012, p. 22).

Os bancos podem ser comerciais, de investimentos e de crédito (real, industrial ou agrícola). Os mais populares são os bancos comerciais, que podem ser públicos ou privados e tem como objetivo principal proporcionar o suprimento oportuno e adequado dos recursos necessários para financiar, a curto e médio prazo, o comércio, indústria, empresas prestadoras de serviços, as pessoas físicas e terceiros em geral. A captação de depósitos a vista, livremente movimentáveis, é atividade típica do banco comercial (JUNIOR, 2016, p. 517).

Como já visto anteriormente, para o banco exercer suas atividades, é fundamental a autorização governamental, feita pelo Banco Central do Brasil, sendo estrangeira é autorizada por decreto presidencial.

Segundo Fábio Ulhôa Coelho (2011, p. 495),

As operações bancárias são costumeiramente divididas pela doutrina em típicas e atípicas. São típicas as relacionadas com o crédito e atípicas as prestações de serviços acessórios aos clientes, como a locação de cofres ou a custódia de valores. As operações típicas, por sua vez, se subdividem em passivas (em que o banco assume a posição de devedor da obrigação principal) e ativas (em que o banco assume a posição de credor da obrigação principal).

Como se pode observar, a atividade bancária é importantíssima para o desenvolvimento das atividades empresariais, na medida em que permite aos

empreendedores a obtenção de recursos para fazer frente aos seus investimentos.

No setor imobiliário, em suas operações, o banco pode atuar de duas formas: Ora como agente financeiro em sentido estrito em que somente atua como fornecedor dos recursos ou como agente financeiro operador em que se envolve também na produção do empreendimento.

O exemplo mais comum é o da Caixa Econômica Federal, que é a instituição líder, no qual atua em diversas frentes, desde o corriqueiro mútuo em que o comprador apenas busca os recursos, como em outros programas habitacionais em que sua atuação é mais ativa.

As operações bancárias como estudaremos a seguir, são atividades negociais. São realizadas mediante contrato e possuem características que lhes são próprios. Eles têm como característica primordial a pecuniaridade, por ter como objeto o crédito, uma vez que serve para a promoção e circulação de riquezas (KOHLENER, 2012, p.28).

Assim, passa-se então a dissertar sobre os contratos bancários, que é cheio de peculiaridades e merece uma atenção especial.

### **2.1.1 Contratos Bancários**

As operações bancárias são atividades negociais e realizadas mediante contrato, que geram direitos e obrigações para as partes que deles participam. Em sua maioria, os contratos bancários possuem cláusulas que são predeterminadas pela instituição financeira, os chamados “contrato de adesão”, no qual a parte contratante não tem margem de escolha.

COVELLO conceitua contratos bancários como “acordo entre banco e cliente para criar, regular ou extinguir uma relação que tenha por objeto a intermediação de crédito” (2001, p.46).

Como se pode retirar do conceito acima exposto, as partes do contrato são “banco” e “cliente”, esses sujeitos são insubstituíveis nessa relação contratual, onde sempre haverá independentemente da quantidade, a exigência de que esteja de um lado a classe das instituições financeiras e de outro para fins de composição, o cliente bancário, que pode ser indefinido como pessoa da sociedade (ARAUJO, 2012, p.12).

Para a formação do contrato além das partes já mencionadas, é mister salientar o objeto a que se refere tal contratação. O objeto pode ser, por exemplo, um depósito, um financiamento, um mútuo, uma emissão de cartões de crédito dentre outros.

Assim, segundo Fabio Uihôa Coelho,

Se uma pessoa abre uma conta em um banco, celebra um contrato de depósito bancário; se obtém cheque especial, firma contrato de abertura de crédito; ao autorizar débitos automáticos em conta em favor de terceiros (impostos, taxas, duplicatas), outorga um mandato ao banco. Dessa complexa gama de relações, nascem contratos com características próprias, que reclamam uma configuração jurídica específica (2011, p. 495).

Na extensa gama da atividade bancária, podem-se identificar alguns tipos como principais contratos bancários, como o: contrato de moeda e crédito, depósito e financiamento; contrato misto, de crédito e serviços (intermediação bancária); contrato de serviços (garantia, custódia, cofre, etc.).

No capítulo seguinte será procedido um aprofundamento sobre o contrato de financiamento, por ser a modalidade mais utilizada na consecução de empreendimentos imobiliários e que merece ser discorrido para melhor compreensão do trabalho.

### **2.1.2 Contratos de financiamento**

O Contrato de Financiamento, surgiu no Brasil a partir de 1944, o financiamento à longo prazo se deu juntamente com o financiamento imobiliário, que veio como uma solução para que uma grande parcela da população pudesse adquirir suas casas, visto que grande maioria percebia baixos salários (NEVES, 2017).

A forma de realização do financiamento é muito fácil, levando em conta a grande quantidade de empresas e instituições financeiras existentes hoje em dia no país que oferecem inúmeras formas e benefícios para que o contrato seja celebrado (NEVES, 2017).

Embora seja fácil encontrar uma instituição que realize financiamento, a sua concretização não é tão simples. Por ser uma operação adequada para aquisição de um montante alto e por longo prazo, tendem a ser mais burocráticos que um simples empréstimo.

Conceituar e enquadrar financiamento dentro da esfera jurídica não é tão simples quanto parece. Muitos doutrinadores usam mútuo como sinônimo de financiamento, outros usam a palavra empréstimo referindo-se a financiamento, etc.

Segundo o item 1.6.1.2, da Circular nº 1.273/87, o Banco Central. Conceitua financiamento como sendo “as operações realizadas com destinação específica, vinculadas à comprovação da aplicação dos recursos. São exemplos os financiamentos de parques industriais, máquinas e equipamentos, bens de consumo durável, rurais e imobiliários”.

E mais, diferencia de empréstimo afirmando que esses “são as operações realizadas sem destinação específica ou vínculo à comprovação da aplicação dos recursos”.

Fábio Ulhôa Coelho define financiamento como sendo,

Mútuo bancário em que o mutuário assume a obrigação de conferir ao dinheiro emprestado uma determinada finalidade, como, por exemplo, investir no desenvolvimento de uma atividade econômica ou adquirir a casa própria. Nesta hipótese, o banco tem direito de proceder a vistorias confirmatórias ou, mesmo, entregar o dinheiro emprestado diretamente a terceiros (a incorporadora do imóvel adquirido com financiamento, p. ex.) (2011, p.501).

Assim, independentemente da conceituação dada, o contrato de financiamento tem como principal finalidade gerar recursos para que as pessoas possam adquirir bens/serviços que não poderiam ter na sua real condição financeira. Consiste em “emprestar” dinheiro, à aquele que deseja adquirir determinado bem ou serviço, tal empréstimo é devolvido em forma de parcelas onde são inseridos juros, taxas e demais encargos (NEVES, 2017).

Como pode-se observar a grande chave da questão do financiamento é a destinação específica do crédito (uma casa, um carro etc.) e é isso que faz com que o financiamento se diferencie das outras modalidades de “empréstimo” bancário.

Os contratos de financiamento podem ser considerados plurilaterais, pois envolve três sujeitos com objetivos distintos: a financiadora, a pessoa que deseja adquirir algo a partir do financiamento e o fornecedor do bem (NEVES, 2017).

Em relação à aquisição de imóveis, no Brasil existem duas espécies de financiamento. O primeiro tipo é o mais comum, geralmente chamado de repasse e o segundo tipo é o crédito associativo.

O chamado repasse representa o financiamento que o comprador deve obter para o pagamento da parcela final perante a incorporadora após o término das obras no empreendimento, através de banco de sua livre escolha ou carta de consórcio imobiliário.

Já o crédito associativo, segundo BOSCARDIN “através do qual um banco público abre uma linha de crédito para financiamento da produção de empreendimento habitacional, mediante recursos como, por exemplo, do FGTS, com financiamento direto às pessoas físicas”.

A incorporadora-vendedora, uma vez obtido o financiamento, formará um grupo de pessoas (associados), cujos financiamentos, FGTS e subsídio do Governo Federal (se houver!) somarão o custo da obra, que poderá ser ou não dividida em fases, a depender do porte do empreendimento imobiliário (BOSCARDIN, 2014).

Ainda segundo BOSCARDIN (2014),

No crédito associativo o comprador assina o Contrato de Financiamento imobiliário DURANTE a fase de construção e o banco efetua a transferência do financiamento imobiliário para a vendedora. Já na figura do repasse, o comprador somente assina o Contrato de Financiamento imobiliário após o término das obras, quando então pagou à incorporadora algo em torno de 30% a 40% do preço, porém, ele tem a certeza de que aquela obra existe e está entregue.

Há hoje no Brasil vários tipos de ofertas de financiamentos imobiliários para atender a necessidade da população brasileira. A diferença entre elas está apenas no orçamento e na preferência do comprador. Podemos destacar aqui o Sistema financeiro Habitacional, O sistema de financiamento imobiliário e a minha casa minha vida.

Tanto o SFH, SFI e o minha casa minha vida são desenvolvidos pelo governo federal. O SFH criado pela lei 4380/64 e é garantido através de recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), e é o que rege a maior parte dos financiamentos imobiliários que ocorrem no país. Ele tem como objetivo facilitar a aquisição de bem para a população de baixa renda. O financiamento imobiliário, feito por meio do SFH, conta com regras estipuladas pelo governo e fiscalizadas pelo Banco Central, o que configura credibilidade a esse tipo de crédito.<sup>1</sup>

Para que o SFH aconteça, é necessário que o valor máximo de avaliação do imóvel seja de R\$750 mil em São Paulo, Distrito Federal e Rio de Janeiro. Nos demais Estados, o valor máximo é R\$650 mil. Também é importante frisar que a compra deve ser realizada apenas por pessoa física, e que o prazo para quitar a dívida é de 420 meses, ou seja, 35 anos. (de acordo com informações contidas no sitio eletrônico da construtora Nassal<sup>2</sup>)

O SFI foi criado pela lei 9514/97 para servir de complemento ao SFH. Para adquirir esse financiamento, não existe um valor máximo de avaliação do apartamento, ao mesmo tempo em que também não precisa haver um limite da renda comprometida. O valor de concessão varia entre 80% e 90%. A compra pode ser realizada tanto por pessoa física quanto jurídica, e o prazo para quitar a dívida é o mesmo que o do SFH: 420 meses. (de acordo com informações contidas no sitio eletrônico da Quero Comprar Um Apartamento<sup>3</sup>)

O Minha Casa Minha Vida se enquadra no SFH e visa o acesso à aquisição da casa própria pelas famílias brasileiras de baixa renda e as que recebem até R\$5.000 por mês. Por ser uma das modalidades mais presentes nos tribunais, quando se fala em responsabilidade da financeira, falaremos mais profundamente ao final do trabalho. (de acordo com informações contidas no sitio eletrônico da Quero Comprar Um Apartamento<sup>4</sup>)

Como esses citados tipos de financiamento são realizados pela instituição financeira junto com a incorporadora ou construtora, temos com isso

---

<sup>1</sup> <http://www.ingaia.com.br/entenda-a-diferenca-entre-sfh-sfi-e-carteira-hipotecaria/>

<sup>2</sup> <http://www.nassalconstrutora.com.br/blog/post/310-os-tipos-de-financiamento-imobiliario>

<sup>3</sup> [www.querocomprarumapartamento.com.br](http://www.querocomprarumapartamento.com.br)

<sup>4</sup> [www.querocomprarmeupartamento.com.br](http://www.querocomprarmeupartamento.com.br)

a figura do contrato associativo entre elas, assim, faz mister falar um pouco mais sobre essa modalidade contratual.

### **2.1.3 Contratos Associativos Imobiliários**

Os Contratos associativos são contratos plurilaterais. Possuem como parte basicamente uma instituição financeira, uma construtora ou incorporadora e a pessoa que visa adquirir o bem. É uma cooperação estável e um escopo comum entre as partes relacionadas.

Eles funcionam da seguinte forma: uma entidade organizadora, que na maioria das vezes é uma incorporadora, organiza um grupo de compradores para o empreendimento que pretende construir em determinado local. Quando consegue um número mínimo de compradores para tornar o negócio viável, é firmado um contrato com uma instituição financeira, que é quem oferece o crédito para a construção do imóvel (LIBÓRIO, 2015).

Quem pode solicitar o crédito associativo é a incorporadora ou construtora, bem como entidades organizadoras de direito público ou privado voltadas para a produção de unidades habitacionais. Os consórcios não podem solicitar o crédito associativo por faltar-lhes personalidade jurídica, não podendo figurar como entidade organizadora e nem como vendedor de terreno (BOSCARDIN, 2014).

O crédito associativo imobiliário pode ser utilizado para a construção em terreno de propriedade da própria incorporadora; para a compra de terreno e construção do empreendimento sobre o mesmo; Produção em lotes de terreno urbanizados e a reabilitação de empreendimentos urbanos. Sendo esses dois últimos pouco utilizados.

Segundo BOSCARDIN “Não existe a figura do crédito associativo para empreendimentos comerciais e não há bancos privados operando nessa modalidade de financiamento”. Para ele até o presente momento, na figura do crédito associativo no Brasil, somente se vê a Caixa Econômica Federal (CEF) ou o Banco do Brasil (BB), sendo que a CEF possui algo em torno de 90% de todos os contratos de financiamento imobiliário nessa categoria.

No mercado imobiliário a existência do crédito associativo se dá apenas para empreendimentos de baixo padrão, tanto é que a própria CEF determina sua existência para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias de baixa renda.

A CEF ou o BB para a concessão do crédito, fazem análise minuciosa acerca da viabilidade do futuro empreendimento junto à incorporadora ou construtora, pactuando a liberação do valor necessário à realização de forma parcelada (e nunca à vista!)(BOSCARDIN, 2014).

Nessa modalidade, o crédito é concedido ao comprador do imóvel, e não a incorporadora. O comprador se responsabiliza pelo financiamento e o dinheiro é liberado em fases para a incorporadora no decorrer da construção do empreendimento. Aqui, você assina o contrato de financiamento quando o imóvel ainda não começou a ser construído. Só com uma determinada quantidade de contratos assinados é que o empreendimento começa a ser erguido (LIBÓRIO, 2015).

A figura da instituição financeira nesses tipos de contratos é muito mais ativa do que aquele simples empréstimo financeiro, a banco irá verificar a viabilidade do empreendimento e para muitos autores e juristas o banco figura também como executor do empreendimento junto a construtora, é o que iremos discutir no capítulo principal do trabalho.

#### **2.1.4 Aplicação do CDC nos contratos bancários**

Hoje em relação à aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações bancárias não apresenta nenhum óbice. É bastante pacífica uma vez que é clara a relação consumerista.

Assim, de acordo com o CDC,

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção,

montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, **inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária**, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

As instituições financeiras se enquadram perfeitamente nas colocações do Código, são realmente superiores a seus clientes, possuem evoluídas tecnologias, condições financeiras inigualáveis, sólido setor jurídico, e podem desta forma se colocarem soberanamente frente aos contratos na falta de uma legislação específica, gerando o desequilíbrio contratual.

Embora alguns doutrinadores, tentem descaracterizar a atividade bancária como de consumo, Adalberto Pasqualotto colocou com felicidade a questão: “Embora o dinheiro, em si mesmo não seja objeto de consumo, ao funcionar como elemento de troca, a moeda adquire a natureza de bem de consumo. As operações de crédito ao consumidor são negócios de consumo por conexão, compreendendo-se nessa classificação todos os meios de pagamento em que ocorre diferimento da prestação monetária, como cartões de crédito, cheques-presentes, etc.” (apud CAVALIERI, 2002 p. 5).

O crédito seria um bem imaterial dado ao consumidor. E qualquer que seja o ângulo que se analise a questão, quer como produto, quer como serviço, não há fundamento jurídico que permita afastar a aplicação do Código do Consumidor das atividades bancárias (CAVALIERI, 2002.p. 5).

O STJ já prestigiou a matéria e assim decidiu em sua súmula 297 “ o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras” não deixando dúvidas sobre a sua aplicação nos contratos por ela estipulados.

Contudo, vale lembrar que quando a operação bancária for estabelecida com cliente empresário, não enquadrado na definição de consumidor nem de forma equiparada, em igualdade de condições com o banco, também empresário, não há de se falar em aplicar o CDC.

### 3 RESPONSABILIDADE CIVIL

#### 3.1 Noções Gerais

A responsabilidade civil está inerente à atividade humana, no sentido de que, toda pessoa deve assumir as consequências jurídicas advindas de seus atos. O direito como um todo, protege a liberdade individual do cidadão, desde que este não lese ninguém.

Assim, se uma pessoa dolosamente ou culposamente causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano (Art.186 CC). Esse dano pode advir de várias formas, inclusive pelo descumprimento de obrigação imposta por norma contratual por exemplo.

Pablo Stolze conceitua responsabilidade como sendo, “nada mais do que uma obrigação derivada- um dever jurídico sucessivo- de assumir as consequências jurídicas de um fato, consequências essas que podem variar de acordo com o interesse do lesado” (2012, p.47).

Assim, sempre que ocorrer uma lesão de um direito, a infringência de um dever jurídico, temos como consequência a responsabilidade.

Maria Helena Diniz o conceitua Responsabilidade civil da seguinte maneira:

Poder-se-á definir a responsabilidade civil como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros em razão de ato do próprio imputado, de pessoa por quem ele responde, ou de fato de coisa ou animal sob sua guarda (responsabilidade subjetiva), ou, ainda, de simples imposição legal (responsabilidade objetiva)(2001, p. 236).

Para a caracterização da responsabilidade civil, mister se faz a conjugação de 3 elementos: A conduta (comissiva ou omissiva), o dano (patrimonial ou extrapatrimonial) e o nexo de causalidade.

A conduta humana tem com o núcleo fundamental a voluntariedade, que resulta na liberdade de escolha do agente imputável, com discernimento necessário para ter consciência daquilo que faz. Assim, não há conduta humana se não há o elemento volitivo (STOLZE, 2012, p.73).

A conduta humana comissiva é o comportamento ativo do agente. E a omissiva se perfaz pela negativa, ou seja, a simples abstenção da prática de um ato que cause dano atribuível ao agente. Segundo Flávio Tartuce, “ a regra é ação ou conduta positiva, um vez que para a configuração da omissão se faz necessário que exista o dever jurídico de praticar determinado ato, bem como a prova de que a conduta não foi praticada” ( 2014, p. 312).

O dano é o elemento indispensável da responsabilidade civil, uma vez que não há que se falar em responsabilidade sem a existência do dano. Segundo Sergio Cavalieri Filho, “o dano é sem dúvida, o grande vilão da responsabilidade civil. Não haveria que se falar em indenização, nem em ressarcimento se não houvesse o dano. Pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode haver responsabilidade, sem dano” (apud, STOLZE, 2012, p.82).

O dano pode ser patrimonial ou extrapatrimonial de acordo com a esfera jurídica que afronta. Afrontando bens patrimoniais, ou seja, bens apreciados economicamente, estamos diante do dano patrimonial. Contudo, se afronta conteúdo não pecuniário, nem comercialmente redutível a dinheiro, violando, por exemplo, a intimidade, a honra, bens jurídicos tutelados, estaremos diante do dano extrapatrimonial.

Já o nexo de causalidade, constitui o elemento imaterial ou virtual da responsabilidade civil, constituindo a relação de causa e efeito entre a conduta culposa ou o risco criado e o dano suportado por alguém (TARTUCE, 2014, p.323).

Como podemos observar o nexo é o elo, o vínculo que relaciona aquela conduta ora praticada com aquele resultado. Se houver dano sem que a sua causa esteja relacionada com o comportamento do suposto ofensor, inexistente a relação de causalidade, não havendo com isso o dever de indenizar.

Assim, a reparação civil possui como função a compensação do dano à vítima; a punição do ofensor e a desmotivação social da conduta lesiva (STOLZE, 2012, p.65). Assim, a reparação civil tem um cunho socioeducativo, que é de tornar público que condutas semelhantes não serão toleradas.

## 3.2 Espécie

### 3.2.1 Responsabilidade Objetiva e Subjetiva

A responsabilidade civil classificada como objetiva e subjetiva, irá analisar a presença ou não do elemento “culpa” na conduta do agente. Sendo a responsabilidade civil objetiva aquela que não analisa a culpa do agente, analisando apenas o elo de causalidade entre o dano e a conduta do agente e a subjetiva analisará se aquele agente atuou culposamente ou não.

Já a subjetiva constitui regra geral em nosso ordenamento jurídico. Nessa concepção para que o agente indenize, ou seja, responda civilmente é necessária a comprovação da sua culpa genérica, que inclui o dolo (intenção de prejudicar) e a culpa em sentido restrito (imprudência, negligência ou imperícia) (TARTUCE, 2014, p.421).

Como Bem explana Maria Helena Diniz “A responsabilidade subjetiva encontra sua justificativa na culpa ou dolo, por ação ou omissão, lesiva a determinada pessoa”. Desse modo à prova da culpa do agente será necessária para que surja o dever de reparar (2006, p.131). Assim, na responsabilidade civil subjetiva o ônus da prova recai sobre a vítima, já que a culpa se concretiza como um fator constitutivo à pretensão punitiva.

Já a responsabilidade objetiva procura encarar a questão da reparação do dano, fundada diretamente no risco da atividade exercida pelo agente (STOLZE, 2012, p.59).

Segundo o Art. 927 CC, a responsabilidade objetiva, estabelece que “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos específicos em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.

Sívio Rodrigues (2003, p. 11) diz que,

A teoria do risco é a da responsabilidade objetiva. Segunda essa teoria, aquele que, através de sua atividade, cria um risco de dano para terceiros deve ser obrigado a repará-lo, ainda que sua atividade e o seu comportamento sejam isentos de culpa. Examina-se a situação, e, se for verificada, objetivamente, a relação de causa e efeito entre o

comportamento do agente e o dano experimentado pela vítima, esta tem direito de ser indenizada por aquele.

Em relação aos casos estabelecidos em lei, de responsabilidade objetiva, podemos citar a responsabilidade objetiva ambiental, a do Estado, a presente no CDC, dos fornecedores de produtos e prestadores de serviços frente ao consumidor, dentre outros.

Os contratos imobiliários, bem como os bancários estão na esfera das relações de consumo e como tal estão adstritos as regras constantes no CDC. Com isso temos a responsabilidade civil decorrente dessas relações incluídas na responsabilidade civil objetiva, dispensando-se a prova da culpa. (vale deixar claro que esses são aqueles contratos decorrentes de empresas x consumidor, uma vez que se falando em profissional liberal x consumidor o próprio CDC, intitula a responsabilidade desses como subjetiva).

A responsabilidade das empreiteiras, construtoras e incorporadoras, em relação as suas atividades já estão consolidadas, não resta dúvida da sua responsabilidade objetiva acerca de todo inconveniente que possa ocorrer no empreendimento por elas ofertadas.

Contudo, como abordaremos em capítulo específico, não está clara a responsabilidade bancária, quando esta atua conjuntamente com essas empresas, seja financiando, repassando apenas o numerário ou participando também como empreendedor. Veremos como os tribunais estão se comportando ao final do derradeiro trabalho.

### **3.2.2 Responsabilidade contratual e extracontratual**

A responsabilidade civil contratual ou extracontratual se diferencia principalmente porque na responsabilidade civil contratual, há um descumprimento de um dever contratual. E nessa hipótese, presumir-se-ia a culpa, uma vez que a própria parte se obrigou, diretamente a obrigação ora descumprida. (STOLZE, 2012, p.60)

Segundo TARTUCE (2014, p.280),

Responsabilidade civil contratual, ou negocial, situada no âmbito da inexecução obrigacional. Sendo uma regra já prevista no Direito Romano, a força obrigatória do contrato (pacta sunt servanda) traz a previsão pelo qual as cláusulas contratuais devem ser respeitadas, sob pena de responsabilidade daquele que as descumprir por dolo ou culpa.

No caso da Responsabilidade extracontratual decorre não de um contrato, mas de um mandamento legal, por força da atuação ilícita do agente infrator (STOLZE, 2012, p.60). Essa esfera de responsabilidade é oriunda do desrespeito ao direito alheio e às normas que regem a conduta e que decorre de uma lesão de direitos que ocorre alheia à esfera contratual (TARTUCE, 2014,p.281).

Na responsabilidade civil *aquilliana*, a culpa deve ser sempre provada pela vítima, enquanto na responsabilidade contratual, ela é, de regra, presumida, invertendo-se o ônus da prova, cabendo ao devedor o ônus *probandi*, por exemplo, de que não agiu com culpa ou que ocorreu alguma causa excludente do elo de causalidade (STOLZE, 2012, p.62).

Como já exposto em capítulo anterior, não há dúvidas do caráter consumerista das relações bancárias. Cliente bancário é um consumidor e a responsabilidade do agente financeiro perante ele é de natureza contratual.

Assim, por exemplo, se o contrato de financiamento, que é um contrato de adesão, tiver cláusulas prejudiciais ao cliente (consumidor), essa situação estará enquadrada diante das cláusulas abusivas, vedadas pelo CDC.

### **3.2.3 Responsabilidade Solidária e Subsidiária**

Por solidária entende-se a responsabilidade igual, equivalente, da mesma natureza, obrigando-se, em condições de igualdade, ao devedor principal. Responsabilidade solidária ocorre quando há pluralidade de agentes, tanto no polo passivo, quanto ativo, e sobre eles incorre a obrigação pelo débito todo, ou direito pela prestação inteira, como se cada um fosse o único credor ou devedor da obrigação.

Segundo o CC em seu art. 264, será solidária quando em uma mesma obrigação houver mais de um responsável pelo seu cumprimento. Assim, estando diante de uma situação na qual a responsabilidade é solidária, poderá o credor exigir o cumprimento da responsabilidade de ambos os devedores ou de apenas um deles, cabendo àquele que cumprir a obrigação o direito de regresso contra o devedor solidário.

Por subsidiária entende-se a responsabilidade daquele que é obrigado a complementar o que o causador do dano (ou débito) não foi capaz de arcar sozinho. Ou seja, o subsidiário só responde pela dívida ou débito, depois que os bens do devedor principal não forem suficientes para a satisfação do débito (OLIVEIRA, 2010).

Aqui, a obrigação não é compartilhada entre dois ou mais devedores. Há apenas um devedor principal; contudo, na hipótese do não cumprimento da obrigação por parte deste, outro sujeito responderá subsidiariamente pela obrigação.

Vale destacar que a solidariedade só resulta da lei ou da vontade das partes, sendo vedada a sua presunção.

## **4 RESPONSABILIDADE CIVIL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS NOS CONTRATOS ASSOCIATIVOS DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS.**

Não há que se falar em Responsabilidade Civil das instituições financeiras, sem abrir um parêntese para falar mais profundamente sobre o Sistema Financeiro de Habitação em especial o programa do governo Minha Casa Minha Vida. Esse tipo de programa está presente na maioria das ações impetradas visando responsabilizar a instituição financeira nos contratos de financiamentos habitacionais.

### **4.1 Minha Casa Minha Vida.**

O programa minha casa minha vida, teve início em 2009, implantado pelo ex-presidente Luís Inácio Lula da Silva, como uma política pública para solucionar os problemas habitacionais do país e promover o desenvolvimento econômico.

Segundo o art. 1º da Lei 11.977/09 que instituiu o programa,

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

- I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU);
- II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); e
- III - (VETADO).

O PMCMV visa resolver as principais causas estruturais do déficit habitacional brasileiro. Hoje, o financiamento mediante O Programa Minha Casa Minha Vida tem sido o meio mais usado para a aquisição de casa própria por brasileiros, uma vez que facilita o crédito para pessoas de baixa renda.

Segundo Fabiano D´amico (2011), Um dos principais pontos do que o PMCMV busca resolver são:

- a) Os problemas de infraestrutura e saneamento básico das residências existentes, ao combater o déficit por reposição de estoque, via concessão de subsídios às famílias.
- b) Regularizar a questão fundiária das moradias em terrenos invadidos ou em áreas públicas, pela diminuição do valor de custas/emolumentos cartorários ou da exigência de legalização de matrículas nos cartórios de registro de imóveis, com a preferência pelo registro do imóvel no nome da mulher.
- c) Aumentar a oferta de unidades habitacionais, facilitando o acesso aos recursos do BNDES e dos fundos instituídos pelo PMCMV por parte das construtoras, visando diminuir o déficit por incremento de estoque.
- d) Eliminar a “elitização” dos financiamentos imobiliários ao conceder subsídios às classes sociais mais pobres, sobretudo aquelas com renda mensal de até três salários mínimos e que em geral não têm acesso aos recursos do FGTS.
- e) Resolver os aspectos técnicos da construção de novas moradias, ao determinar padrões de construção, impor limites para a construção de unidades habitacionais por empreendimento e exigir uma infraestrutura urbana mínima para aprovação dos projetos e liberação dos recursos.

Esse programa é realizado pelo governo federal, que subsidia a aquisição de moradia (casa, apartamento) para famílias humildes. Ele subsidia a aquisição para aquelas famílias com renda até 1,6 mil e facilita o acesso para famílias com renda até 6 mil (informação retira do sitio eletrônico sienge<sup>5</sup>).

Esse financiamento apresenta algumas restrições dependendo do estado ou cidade em que está localizado o imóvel, como por exemplo quanto ao local e da quantidade de habitantes, quando então o valor máximo permitido do financiamento é alterado.

Em relação à renda familiar, como já foi mencionado acima, toda família com renda bruta mensal atualmente de até R\$ 6 mil pode participar do programa, desde que não possua casa própria ou financiamento em qualquer unidade da federação, ou tenha recebido anteriormente benefícios de natureza habitacional do Governo Federal.

O programa é dividido em faixas de acordo com a renda da família. Faixa 1 - Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.800,00. Faixa 2 - Famílias com renda mensal bruta de R\$ 3.6 mil Faixa 3 - Famílias com renda mensal bruta acima de R\$ 3.275,00 até R\$ 6 mil. (sítio do governo federal<sup>6</sup>)

---

<sup>5</sup><https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/>

<sup>6</sup> <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2014/04/entenda-como-funciona-o-minha-casa-minha-vida>

O MCMV possui cinco modalidades para a Faixa 1 (sítio do Governo Federal<sup>7</sup>)

**Empresas** – atende famílias com renda mensal de até R\$ 1.600, por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Nessa modalidade, a maior parte do subsídio é da União.

**Entidades** – para as famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos. O trabalho é feito por meio da produção, aquisição ou requalificação de imóveis já existentes. A União concede subsídio para a construção da unidade por meio de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma entidade.

**Municípios com até 50 mil habitantes** – atende às famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 em municípios com população de até 50 mil habitantes, não integrantes de regiões metropolitanas das capitais estaduais. O subsídio é da União, sendo que o valor de contrapartida pode ou não ser cobrado do beneficiário.

**FGTS** – para atender às famílias com renda mensal até R\$ 5 mil por meio do financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

**Rural** – modalidade destinada aos agricultores familiares e trabalhadores rurais com renda anual bruta de até R\$ 15 mil, para o Grupo 1, de R\$ 15 mil a R\$ 30 mil para o Grupo 2 e de R\$ 30 mil a R\$ 60 mil para o grupo 3.

Para atender à Faixa 1, nas modalidades Empresas e Entidades, a Caixa e o Banco do Brasil analisam e aprovam a contratação dos projetos apresentados pelas construtoras, conforme as diretrizes definidas pelo Ministério das Cidades.

A liberação dos recursos ocorre a cada medição de obra. Nas outras faixas de renda e modalidades, os recursos são repassados pelo Ministério à Caixa para subsidiar os contratos de financiamento dos interessados na aquisição do imóvel tanto na área urbana como na rural.

Essa faixa 1 de renda familiar é o foco principal do governo e as construtoras que conseguem aprovar seus projetos junto à CAIXA não investem esforço para venda, pois o cliente nesse caso é a própria CAIXA.

---

<sup>7</sup> <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2014/04/entenda-como-funciona-o-minha-casa-minha-vida>

Os recursos são provenientes do Ministério das Cidades e são repassados à caixa econômica federal que é a principal instituição financeira responsável pelo Minha Casa Minha Vida. Por ser um banco público, a CEF acaba tendo como visão o desenvolvimento econômico do país, e por isso traz sempre maiores benefícios em comparação com outras instituições financeiras. (Informação retirada do sitio eletrônico sienge<sup>8</sup>)

Os artigos 9º e 16, a Lei nº 11.977 designa à Caixa a gestão operacional dos recursos disponibilizados pela União para o PNHU e o PNHR, sendo que essa gestão operacional engloba as seguintes características:

- a) Atuar como instituição depositária e gestora dos recursos do FDS e FNHIS.
- b) Definir e implementar os procedimentos operacionais necessários à aplicação dos recursos, com base nas normas elaboradas pelo Conselho Gestor e pelo Ministério das Cidades.
- c) Controlar a utilização dos recursos financeiros colocados à disposição na construção dos empreendimentos habitacionais.
- d) Prestar contas e analisar a viabilidade das propostas selecionadas pelo Ministério das Cidades.
- e) Firmar contratos de repasse de recursos a estados, municípios e Distrito Federal em nome do Sistema Nacional da Habitação de Interesse Social (SNHIS).
- f) Oferecer informações ao Ministério das Cidades que permitam acompanhar a execução do PMCMV, de maneira a avaliar o seu sucesso (DÁMICO, 2011).

O Banco do Brasil também atua nesse seguimento, fazendo concessão de crédito pelo programa, tendo as regras praticamente iguais à da Caixa Econômica, com a vantagem de ter mais atrativas e vários benefícios para a aquisição de imóveis para o público de baixa renda.

Vale lembrar que a execução das obras do empreendimento é realizada por construtora contratada pela instituição financeira (CAIXA ou BB), que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.

O Governo Estadual ou Municipal assina o termo de adesão com a instituição financeira, que, a partir desse momento, passa a receber propostas de compra de terreno e produção ou requalificação de empreendimentos para análise.

---

<sup>8</sup> <https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/>

A instituição avalia, ainda, toda a documentação. Após a análise, o banco contrata a operação e acompanha a execução das obras pela construtora (informação retirada do sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal<sup>9</sup>).

Assim, resta verificado que tem-se como participantes no Programa Minha Casa Minha Vida: A instituição financeira (CEF ou BB em regra); Ministério das Cidades; Ministério da Fazenda e do Planejamento Orçamento e Gestão; DF, Estados e Municípios ou respectivos órgãos da administração direta ou indireta que aderirem ao programa; Empresas do setor da Construção Civil. (informação retirada do sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal<sup>10</sup>).

#### **4.2 A Responsabilidade Das Instituições Financeiras Nos Contratos Associativos de Financiamento Imobiliários.**

Falar sobre responsabilidade sempre é muito difícil. São inúmeros fatores que impulsionam a responsabilidade civil e nas mais diversas áreas do direito.

Como visto em capítulo anterior, o que se sabe é que aquele que causar dano a outrem deve arcar com suas consequências, sendo responsabilizado por isso, conforme expressa previsão do art. 186 do Código Civil.

Contudo, quando há várias partes envolvidas naquela situação jurídica, fica mais difícil estabelecer de quem é a culpa, ou seja, de quem é o dever de ressarcir aquele prejuízo causado.

É o que acontece quando é feito um financiamento bancário para a aquisição de um imóvel. Há nessa relação no mínimo 3 componentes, a instituição financeira, a construtora e o adquirente daquele empreendimento. Sendo assim, cada parte assume seu papel naquela contratação que lhe dará não só direitos como também obrigações e dentro dessas obrigações, o de ressarcimento pelos danos dali provenientes.

---

<sup>9</sup><http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/index.asp>

<sup>10</sup><http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/index.asp>

Nesse tipo de contrato, costuma-se ver opiniões diversas sobre a quem cabe à responsabilidade civil pelo vício no empreendimento contratado. A responsabilidade da construtora, já aparece pacificada nos tribunais pátrios e também perante os juristas.

Bem salienta CARVALHO (2013, p. 43), “Realmente, não existe polêmica sobre a responsabilidade contratual de quem empreende materialmente a moradia, de maneira que o cerne da questão é aferir como o ônus de reparação contratual pode ser estendido a quem não construiu, mas apenas forneceu dinheiro para a aquisição”.

Assim, como algumas vezes a construtora não tem condições de arcar com tal prejuízo, busca-se evitar que o consumidor saia lesado e com isso o que se tem visto nos tribunais e na doutrina é a discursão sobre a responsabilidade também do agente financeiro nos contratos de financiamentos Imobiliários.

A responsabilidade dos bancos e instituições financeiras é um ramo importante da responsabilidade civil. Os bancos prestam, atualmente, uma multiplicidade de serviços à população que não mais se restringem as suas origens, ligada ao fornecimento de crédito (VENOSA, 2010, p.298).

Os bancos firmam uma enorme quantidade de contratos, envolvendo como vimos uma série de serviços distintos, operando no ramo securitário, financeiro habitacional e de empréstimos, entre outros tantos disponibilizados.

No setor habitacional o agente financeiro pode atuar de diversas formas. Como já vimos, pode atuar repassando o valor solicitado ou atuando como agente da construção civil junto com a construtora e incorporadora.

É nesse interim que moram os questionamentos a favor e contra a responsabilidade do agente financeiro, sendo extremamente comuns, demandas sobre o tema, existindo decisões diametralmente opostas: algumas no sentido de admitir a responsabilidade do agente financeiro por vício de construção, outras negando esta possibilidade com veemência (CARVALHO, 2013).

O STJ órgão de cúpula do judiciário já teve a oportunidade de analisar a questão posicionando pela solidariedade entre a instituição financiadora do imóvel e a construtora. Conforme julgados abaixo colacionados:

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL CUJA OBRA FOI FINANCIADA. LEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO.

1. Em se tratando de empreendimento de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, como na hipótese em julgamento, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por vícios na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes.

2. Ressalva quanto à fundamentação do voto-vista, no sentido de que a legitimidade passiva da instituição financeira não decorreria da mera circunstância de haver financiado a obra e nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas do fato de ter a CEF provido o empreendimento, elaborado o projeto com todas as especificações, escolhido a construtora e o negociado diretamente, dentro de programa de habitação popular.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 738.071/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 09/12/2011)

O TRF da 4º região é o Tribunal Regional Federal que mais teve oportunidade de julgar a matéria em questão. Sendo o posicionamento daquele Tribunal pela responsabilidade solidária, dada à solidez e segurança daquele empreendimento do agente financeiro nos casos de obra realizada mediante financiamento com recursos públicos. Veja-se:

**EMENTA:** DIREITO CIVIL. CONSTRUÇÃO COM RECURSOS PÚBLICOS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. REPARAÇÃO DE DANOS. **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO.** DANO MORAL. VERIFICAÇÃO. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. DISPONIBILIZAÇÃO DE MORADIA DURANTE OS REPAROS. PROVIDÊNCIA EXCESSIVAMENTE ONEROSA NO CASO. ASTREINTES. NÃO-CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1. **Em obra realizada mediante financiamento com recursos públicos há a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança.** Precedentes do E. STJ. 2. O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Por outro lado, configurado o dano moral, o ofendido faz jus à sua reparação. 3. Há ilegitimidade das pessoas físicas arrendatárias do imóvel para a postulação de pretensão em relação ao condomínio. 4. No caso, indevida a disponibilização de moradia para o período dos reparos, pois os consertos podem ser procedidos pouco a pouco, limitados a uma ou outra

área do imóvel, em fases sucessivas, não sendo razoável onerar excessivamente o devedor com a providência de arcar com despesas de moradia. 5. Objetivando as astreintes forçar o cumprimento da obrigação, não há sentido em fixá-las antes mesmo de qualquer indicativo de que parte não a cumprirá voluntariamente. 6. Verba honorária fixada em 10% do valor da execução, considerando o disposto no artigo 20 do CPC e os parâmetros desta Turma. (TRF4, AC 2006.72.05.005421-9, QUARTA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, D.E. 10/05/2010)

**EMENTA: DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. SOLIDARIEDADE ENTRE O AGENTE FINANCEIRO E A SEGURADORA. CONFIGURAÇÃO.** 1. O Sistema Financeiro de Habitação foi concebido como unidade, homogênea e lógica, tendo por escopo proporcionar aos cidadãos a aquisição de casa própria, pelo que seria mesmo contrário à sua concepção admitir que, acaso fosse financiado imóvel impróprio à moradia, com recursos públicos, para cuja liberação é essencial a fiscalização da obra, tal circunstância devesse ser suportada apenas pelo mutuário - a favor de quem o Sistema foi concebido - excluindo-se a seguradora, beneficiária de prêmio para cobertura desse risco, e o agente financeiro, responsável pela fiscalização da obra (solidez e segurança) e pela liberação dos recursos públicos do SFH. 2. Os contratos de financiamento para a aquisição do imóvel e seguro contra morte e invalidez do mutuário e contra danos físicos ao imóvel não são perfeitamente distintos e estanques. O negócio é um só e deve ser considerado no todo, em face da circunstância de ser viabilizado com recursos públicos, em projeto concebido sistematicamente. Há, na hipótese, responsabilidade solidária entre agente financeiro e seguradora pelos vícios construtivos. Precedentes do E. STJ. 3. Verificados graves vícios construtivos e demonstrada a responsabilidade da seguradora e do agente financeiro, se impõe a reparação do dano, solidariamente. (TRF4, AC 2002.71.14.000753-3, QUARTA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, D.E. 24/05/2010)

Como pode-se observar em ações relativas a vícios na construção, O TRF4 impõe a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal (instituição financeira parte naquela ação) juntamente com a da construtora, uma vez que na construção do imóvel, há fiscalização por parte de engenheiros da empresa pública, obrigando-a a participar do feito, não restringindo sua participação apenas em financiar o imóvel.

A jurisprudência tem se firmado no sentido de que a Caixa Econômica Federal tem legitimidade passiva em ação buscando indenização por defeitos do imóvel cuja construção se deu através de financiamento pelo SFH, haja vista a previsão de participação da Caixa Econômica Federal no acompanhamento da obra. (TRF-4 - AC: 53623 RS 2003.04.01.053623-2,)

Veja-se outro acórdão:

DIREITO CIVIL. CONSTRUÇÃO COM RECURSOS PÚBLICOS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. REPARAÇÃO DE DANOS. **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO.** DANO MORAL. VERIFICAÇÃO. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. DISPONIBILIZAÇÃO DE MORADIA DURANTE OS REPAROS. PROVIDÊNCIA EXCESSIVAMENTE ONEROSA NO CASO. ASTREINTES. NÃO-CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Embargos infringentes providos. (TRF-4 - EINF: 5765 SC 2006.72.05.005765-8, Relator: CARLOS EDUARDO THOMPSON FLORES LENZ, Data de Julgamento: 12/08/2010, SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: D.E. 20/08/2010)

Segundo o relator desse julgado,

Contratos de financiamento como o firmado no caso dos autos (financiamento para a aquisição do imóvel e financiamento para a construção do imóvel) não são perfeitamente distintos e estanques. Ao contrário, são um só e devem ser considerados no todo, em face da circunstância de ser viabilizado com recursos públicos, em projeto concebido sistematicamente.

No caso, o Residencial Acapulco é integrante do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, do qual a Caixa Econômica Federal é qualificada como Agente Gestora.

Quanto ao tema da responsabilidade do agente financeiro em obra financiada com recursos públicos, reporto-me aos fundamentos do precedente-paradigma quanto à matéria junto ao E. STJ (REsp 51.169/RS), de relatoria do Eminentíssimo Ministro Ari Pargendler, os quais, mutatis mutandis, adoto como razões de decidir:

**A solidariedade do agente financeiro decorre do próprio negócio - um só, e não dois** - o qual foi ajustado como "negócio de aquisição da casa própria", pressuposta a observância das normas do Sistema Financeiro da Habitação, tal como se lê no voto proferido pelo eminentíssimo Juiz Sílvio Dobrowolski, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, nos Embargos Infringentes nº 89.04.06962-9: (...)

"No sentido de acompanhar a execução do projeto ou dos projetos, em cada um dos financiamentos ou refinanciamentos, zelando e fiscalizando a aplicação do capital mutuado, o agente financeiro designará um Engenheiro ou Arquiteto (ou firma de Engenheiro ou Arquiteto), a quem caberá: (...)

c) verificar se as obras, então financiadas, obedecem ao projeto ou projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados com sua proposta de financiamento, inclusive pela aplicação de materiais inferiores aos descritos;

d) verificar o andamento das obras, de acordo com os cronogramas, e visar os cheques emitidos para liberação das parcelas do financiamento ou refinanciamento, podendo recusar o seu visto quando a quantia a ser levantada não corresponder ao valor das obras executadas de acordo com os respectivos projetos; (...)

g) a vistoria de que trata este item será feita, exclusivamente, para efeito de fiscalização da aplicação do financiamento ou refinanciamento, sem qualquer responsabilidade pelas obras ou sua fiscalização.

Embora a afirmativa da alínea g de que a vistoria nenhuma responsabilidade traz "pelas obras ou sua fiscalização", é certo que a liberação de qualquer parcela implica o reconhecimento da regularidade na execução da obra, inclusive quanto à aplicação dos materiais com a qualidade prevista no projeto (alínea c e d)"- Revista do Tribunal Regional Federal da 4ª Região nº 6, p. 32.

Em suma, a solidariedade entre os que participam do empreendimento é, até, condição para o efetivo resgate dos empréstimos, porque o comprometimento dos agentes financeiros induzirá o financiamento só de unidades residenciais sólidas e seguras - coibindo a realidade de construções mal feitas que fazem evaporar as garantias hipotecárias.

O que ocorre nestes autos é a solidariedade decorrente do negócio como um todo, participando o agente financeiro com uma função diversa daquela que normalmente teria se o contrato não estivesse sob a cobertura do Sistema Financeiro da Habitação [no caso dos autos, trata-se de obra também financiada com recursos públicos, no Programa PAR]. E, com todo o maior respeito, entender de forma diversa seria autorizar a oportunidade de todo tipo de manobra financeira, considerando que os financiamentos destinam-se aos estratos de menor renda e, portanto, poderiam ser abastecidos com material de qualidade inferior a que foi programada, em contrariedade ao memorial descritivo, tudo passando ao largo da responsabilidade fiscalizadora dos agentes financeiros, que, como visto, em tais casos, não têm, apenas, a função de repasse dos recursos, mas, também, a de fiscalização, o que quer dizer, a do acompanhamento para que a liberação dos recursos seja feita em obediência aos termos do contrato. Se não a realiza como deveria, dúvida não pode haver sobre a sua responsabilidade.

No mesmo sentido o TRF 5ª Região (Alagoas, Ceará, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Sergipe),

CIVIL. CEF. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CEF.** COBRANÇA DE TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA APÓS O TÉRMINO DO PRAZO PREVISTO PARA A ENTREGA. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO DO VALOR FIXADO NA SENTENÇA. RAZOABILIDADE. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

1. Apelação interposta pela Caixa Econômica Federal contra sentença que julgou procedente a pretensão deduzida nesta ação.

2. **"Tanto a Caixa Econômica quanto a construtora possuem responsabilidade pelo atraso da obra.** A primeira pela demora na tomada de providências que lhe incumbiam contratualmente, especificamente quanto à fiscalização da obra, e a segunda pela conclusão da obra, devendo, assim, responder solidariamente, conforme preceitua o art. 7º do Código de Defesa do Consumidor" (08013691220154058401, AC/RN, Rel. Des. Federal EDÍLSON NOBRE, 4ª Turma, j. 02/02/2017).

3. Hipótese em que o atraso na entrega da obra restou configurado desde o dia 27/07/2013, com a mora por parte da incorporadora em relação à obrigação de conclusão e entrega do empreendimento imobiliário. Além disso, ficou evidenciada, por parte da instituição bancária financiadora, a cobrança, após aquela data, de encargos referentes à taxa de construção, apesar de já ter ocorrido o exaurimento do prazo para entrega do bem objeto do contrato.

4. Nesse contexto, ultrapassado o prazo para a conclusão da obra, não podem ser cobradas, nesse período de atraso, as taxas contratadas para incidirem apenas no período de construção. Isso porque o mutuário não pode ser responsabilizado pela remuneração da CEF pelo capital empregado na obra quando a mesma está atrasada por culpa imputável apenas aos réus. A cobrança de quaisquer acréscimos ou juros nesse sentido fere a essência de vários princípios norteadores do direito consumerista, sendo devido, pois, o reembolso. Precedentes: 08056401320164050000, AG/SE, Rel. Des. Federal LÁZARO GUIMARÃES, 4ª Turma, j. 11/01/2017; 08055921120154058400, AC/RN, Rel. Des. Federal EDÍLSON NOBRE, 4ª Turma, j. 23/06/2016.

5. Apelação da CEF parcialmente provida, apenas para reduzir para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) o quantum indenizatório destinado à compensação dos danos morais. (PROCESSO: 08012424020164058401, AC/RN, DESEMBARGADOR FEDERAL IVAN LIRA DE CARVALHO (CONVOCADO), 4ª Turma, JULGAMENTO: 27/07/2017, PUBLICAÇÃO)

PROCESSUAL CIVIL. MINHA CASA MINHA VIDA. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO POR FALTA DE CONSTRUÇÃO DA INFRAESTRUTURA ADEQUADA NA ÁREA DO CONJUNTO HABITACIONAL. **LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA. SOLIDARIDADE COM A CONSTRUTORA QUANTO AOS DANOS ADVINDOS DA DEMORA NA ENTREGA E DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS.** RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DE ORIGEM. APELO PROVIDO.

1. Apelação interposta contra sentença que, em ação ordinária na qual se objetivou a indenização por danos materiais e morais por supostos vícios na construção, acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da CEF reconhecendo a incompetência da Justiça Federal.

2. A operação de crédito foi amparada em Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de unidade Habitacional, com fiança - "**Programa Minha Casa Minha Vida**", e nestes casos a Caixa Econômica Federal não é apenas um agente financiador, mas também executor de políticas públicas federais no contexto do financiamento de moradias populares, devendo figurar no pólo passivo da relação processual.

3. Precedente: Terceira Turma, AC/AL nº. 08017534820144058000, Relator: Desembargador Federal Janilson Bezerra de Siqueira - convocado, julg. 16/05/2017, publ. DJE: 16/05/2017, decisão unânime.

4. **A Construtora, juntamente com a Caixa Econômica Federal, é responsável por eventuais vícios na construção.** A primeira pela não construção da completa infraestrutura da obra da sua qualidade; a segunda pela demora ou omissão na tomada de providências que lhe incumbiam na qualidade de gestora.

5. A causa não está madura para julgamento, porquanto apesar de deferida a produção da prova pericial, a perícia não foi realizada, o que impõe o retorno dos autos ao Juízo de origem para que se dê prosseguimento ao feito, tomando por base a premissa de responsabilidade solidária entre as demandas.

6. Apelação provida para reconhecer a legitimidade passiva da Caixa e da Construtora ENGECON - CONSTRUÇÕES LTDA e determinar o retorno ao Juízo de origem, a fim de que se dê prosseguimento ao feito com a realização de perícia e julgamento do mérito. (PROCESSO: 08009329620144058500, AC/SE, DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS REBÊLO JÚNIOR, 3ª Turma, JULGAMENTO: 03/07/2017, PUBLICAÇÃO:)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. MORADIA POPULAR. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. VÍCIOS NA OBRA. LEGITIMIDADE DA CEF. **RESPONSABILIDADE OBJETIVA SOLIDÁRIA.**

1. Apelação interposta pelos Particulares em face da sentença que reconheceu, de ofício, a ilegitimidade da Caixa Econômica Federal -CEF para figurar no polo passivo da presente lide e, conseqüentemente, declarou a extinção do processo, sem

resolução do mérito, com base no art. 267, inciso VI e parágrafo 3º do CPC.

**2. A CAIXA, como agente executor de políticas públicas federais no contexto de financiamento de moradias populares, vinculado, neste caso, ao Programa Minha Casa Minha Vida, é parte legítima para integrar ao polo passivo da lide ao lado da Empresa contratada.**

3. "O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação de serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre a fruição e riscos". Art. 14, do CDC.

**4. Responsabilidade objetiva da CEF e da Construtora (prestadores de serviços) pelos prejuízos causados ao Particular em razão do atraso na conclusão da obra.** (Processo: 00185622720114058300, AC 555244/PE, Relator: Desembargador Federal José Maria Lucena, Primeira Turma, Julgamento: 22/08/2013, Publicação: DJE 29/08/2013 - Página 355).

5. Apelação provida. Baixa dos autos à instância de origem, para o regular seguimento da ação.

(PROCESSO: 08009942920154058201, AC/PB, DESEMBARGADOR FEDERAL CID MARCONI, 3ª Turma, JULGAMENTO: 27/11/2015, PUBLICAÇÃO:)

Como se pode observar nos julgados, o TRF 5º região acolhe o entendimento pela responsabilidade solidário do agente financeiro, nas ações que utilizam recursos públicos como o SFH, uma vez que o agente financeiro nesse tipo de contrato age como executor também da obra.

Os outros Tribunais Regionais Federais também tiveram a oportunidade de se posicionarem sobre a matéria em questão, contudo há tribunais com posicionamentos diversos, como é o caso do TRF-2, vejamos:

ADMINISTRATIVO. VÍCIOS DE CONTRUÇÃO . **RESPONSABILIDADE DA CEF PELO FINANCIAMENTO.** 1 - Cuida-se de apelação de Maria Francisca Mendes Costa, que objetiva a devolução de pagamentos efetuados à CEF e à Casaplan Imóveis Ltda, tendo em vista a interrupção da construção do imóvel adquirido dos demais apelados, com a condenação em indenização de danos morais. 2 - Observa-se que, o contrato diz respeito a um imóvel livremente escolhido e adquirido pelo apelante em 2006, sem qualquer intervenção da CEF, a não ser pelo fornecimento do **financiamento.** 3 **A CEF só tem responsabilidade pelo cumprimento das obrigações que assume para com o mutuário referente ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, a liberação do empréstimo, correção das prestações e do saldo devedor, não tendo responsabilidade sobre os**

**trabalhos realizados pelas construtoras ou incorporadores.**

4 - As questões relacionadas aos vícios de construção devem ser discutidas com os construtores/vendedores, não se confundindo com os financiamentos obtidos para a compra dos imóveis, nem tem previsão na cobertura securitária vinculada ao contrato de mútuo. 5 - Apelação improvida. TRF2 0012830-77.2010.4.02.5101 (2010.51.01.012830-2)

Ementa: ADMINISTRATIVO. RESCISÃO DO CONTRATO DE MÚTUO. AUSÊNCIA DE **RESPONSABILIDADE DA CEF PELOS VÍCIOS**. 1 - Cuida-se de apelação de Rafael Marques de Albuquerque e outro, que objetiva a rescisão do contrato de mútuo, em razão da ausência de habite-se e da metragem construída não se apresentar conforme o contrato, ou alternativamente, aquisição de outro imóvel aproveitando o **financiamento** existente, com a indenização por danos morais. 2 - Observa-se que o contrato diz respeito a um imóvel livremente escolhido e adquirido pelos apelantes em 2010, sem qualquer intervenção da **CEF**, a não ser pela concessão do **financiamento**. A prestação que a **CEF** se obrigou a cumprir foi simplesmente fornecer o **financiamento** para aquisição do imóvel, nada indicando que tenha deixado de adimplir sua parte. Inadmissível, portanto, a utilização da exceção do contrato não cumprido. 3 - **A CEF só tem responsabilidade pelo cumprimento das obrigações que assume com o mutuário referente ao cumprimento do financiamento, ou seja, a liberação do empréstimo, correção das prestações e do saldo devedor, não tendo responsabilidade sobre os trabalhos realizados pelas construtoras ou vendedores.** 4 - Apelação improvida. Classe: Apelação - Recursos - Processo Cível e do Trabalho; Órgão julgador: 5ª TURMA ESPECIALIZADA. Data de decisão 06/09/2017. Data de disponibilização 11/09/2017. Relator ALCIDES MARTINS.

“ADMINISTRATIVO. SFH. RESCISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO POR ATO ILÍCITO: NÃO CONSTATADA. DANOS MORAIS E MATERIAIS: NÃO CONFIGURADOS.

1. Não restou demonstrada a existência de vício na formação da vontade dos mutuários/Apelantes na realização do presente contrato habitacional a ensejar sua rescisão.

**2. Improcede reconhecer a responsabilidade solidária da CEF no que tange às questões inerentes a vícios decorrentes de projeto inadequadamente elaborado ou executado das unidades habitacionais.**

3. Não configurado fato moralmente lesivo ou dano moral vinculado ao contrato de mútuo habitacional em exame.

4. Apelação conhecida e desprovida.” (TRF-2 - AC: 200451010145658 RJ 2004.51.01.014565-8, Relator: Desembargador Federal POUL ERIK DYRLUND, Data de Julgamento: 14/09/2011, OITAVA TURMA ESPECIALIZADA,

Data de Publicação: E-DJF2R -Data::21/09/2011 -  
Página::225/226)

Segundo o relator “o agente financeiro, ao emprestar recursos para a compra de um bem, não pode ser responsabilizado, posteriormente, por vícios de construção. Admitir a responsabilidade da CEF nesse aspecto seria permitir o enriquecimento ilícito de quem vende algo que sabe estar viciado”<sup>11</sup>.

O TRF da 1ª Região (que abrange Acre, Amazonas, Amapá, Bahia, Distrito Federal, Goiás, Maranhão, Minas e Mato grosso) adota o seguinte entendimento:

**DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LIBERAÇÃO DE GRAVAME. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INCOMPETÊNCIA DE JUSTIÇA FEDERAL. SENTENÇA MANTIDA.** 1. Apelação interposta contra sentença que, nos autos de ação ordinária que objetivava a liberação de gravame incidente sobre o imóvel financiado da autora, reconheceu a **ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal** - CEF e declinou da competência para a Justiça Estadual. 2. A circunstância de o contrato de financiamento imobiliário, celebrado com a empresa construtora vendedora, referir-se a imóvel do Programa "Minha Casa Minha Vida", não implica a responsabilidade da CEF pela baixa dos gravames incidentes sobre o bem. **3. A CEF, no caso, figura como mero agente financeiro do empreendimento, não tendo nenhuma relação com os gravames que incidiam sobre o imóvel oferecido à autora.** 4. **O agente financeiro somente é responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas com o mutuário relativas ao contrato de financiamento imobiliário.** 5. Apelação a que se nega provimento. (AC 0025066-63.2014.4.01.3803 / MG, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL NÉVITON GUEDES, QUINTA TURMA, e-DJF1 de 12/09/2016)

**PROCESSUAL CIVIL. SFH. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO. AÇÃO POSSESSÓRIA CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONDUTA DO AGENTE FINANCEIRO. NEXO DE CAUSALIDADE NÃO DEMONSTRADO. AMEAÇA DE ESBULHO OU TURBAÇÃO. INEXISTÊNCIA.** 1. Objetivam os apelantes afastar turbação que entendem iminente, tendo em

---

<sup>11</sup> (TRF 2ª Região, Sexta Turma, AC 435395, Rel. Des. Fed. Frederico Gueiros, E-DJF2R de 25/05/2010, p. 147)

vista que a inadimplência do mutuário junto à Caixa Econômica Federal autoriza execução da dívida na forma do Decreto-Lei n. 70/66. 2. Formularam, cumulativamente, pedido de indenização por danos morais e materiais ao argumento de que, em razão dos vícios na construção do imóvel financiado, tiveram de desocupá-lo, não tendo o agente financeiro arcado com aluguéis de outro bem até o término das obras, o que os obrigou a residir em casa de parentes, acarretando-lhes dor e angústia. 3. Alega-se vício de construção como causador do suposto dano no imóvel objeto do mútuo habitacional, mas os autores não demonstraram nexo de causalidade entre o dano e a conduta do agente financeiro. **4. Não há falar, pois, em responsabilidade da Caixa Econômica Federal por eventuais defeitos de construção do imóvel, restringindo-se às questões afetas ao contrato do mútuo, ou seja, ao financiamento para a aquisição do imóvel.** 5. A possibilidade de execução, judicial ou extrajudicial, do contrato de mútuo, ou de propositura de ação de imissão de posse não constitui ameaça ou turbação capaz de ensejar o deferimento de pedido possessório. Conforma, aliás, exercício regular de um direito. 6. Apelação a que se nega provimento.(AC 0001647-49.2006.4.01.3300 / BA, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO BATISTA MOREIRA, QUINTA TURMA, e-DJF1 p.2160 de 02/09/2011)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO IMPROVIDO.** 1. Embora os ajustes para construção e financiamento do imóvel tenham sido objeto de único instrumento, tal fato não é condição suficiente para a pretendida responsabilização do agente financeiro. 2. Decidiu o STJ: "1. A responsabilidade advém de uma obrigação preexistente, sendo aquela um dever jurídico sucessivo desta que, por sua vez, é dever jurídico originário. 2. A solidariedade decorre de lei ou contrato, não se presume (art. 265, CC/02). 3. **Se não há lei, nem expressa disposição contratual atribuindo à Caixa Econômica Federal o dever jurídico de responder pela segurança e solidez da construção financiada, não há como presumir uma solidariedade.** 4. A fiscalização exercida pelo agente financeiro se restringe à verificação do andamento da obra para fins de liberação de parcela do crédito financiado à construtora, conforme evolução das etapas de cumprimento da construção. Os aspectos estruturais da edificação são de responsabilidade de quem os executa, no caso, a construtora. O agente financeiro não possui ingerência na escolha de materiais ou avaliação do terreno no qual que se pretende erguer a edificação. 5. **A Caixa Econômica Federal é parte ILEGÍTIMA para figurar no pólo passivo de ação indenizatória que visa o ressarcimento por vícios na construção de imóvel financiado com recursos do SFH, porque nesse sistema**

**não há obrigação específica do agente financeiro em fiscalizar, tecnicamente, a solidez da obra.** 6. Recurso especial que se conhece, mas nega-se provimento"(REsp 1043052/MG, Rel. Ministro Honildo Amaral de Mello Castro - Desembargador Convocado do TJ/AP -, Quarta Turma, DJe 09/09/2010). 3. **Não há, no caso, solidariedade prevista em lei ou decorrente de manifestação da vontade. Aliás, as partes excluíram expressamente a responsabilidade da Caixa Econômica Federal por vícios de construção.** 4. **Não há, por outro lado, demonstração de que a Caixa Econômica Federal tenha, especificamente, promovido o empreendimento ou estimulado os mutuários a adquiri-lo, caso em que se poderia cogitar de co-autoria do alegado prejuízo, com isso atraindo a disposição do art. 942, parágrafo único, do Código Civil.** 5. Ainda que houvesse solidariedade, seria determinante apenas de conexão (não de litisconsórcio necessário), não se prorrogando a competência da Justiça Federal para julgar os pedidos dirigidos contra as pessoas excluídas da disposição do art. 109, I, da Constituição. 6. Agravo regimental a que se nega provimento. (TRF-1 - AGA: 26738 MG 2007.01.00.026738-7, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO BATISTA MOREIRA, Data de Julgamento: 30/03/2011, QUINTA TURMA, Data de Publicação: e-DJF1 p.136 de 15/04/2011)

Esse referido tribunal coaduna com o entendimento da não responsabilização do agente financeiro, de modo que, a caixa econômica não participa da cadeia produtiva e com isso não implica solidariedade entre ela e a construtora.

O TRF da 3º região (São Paulo e Mato Grosso do Sul) acompanha o entendimento do STJ na solidariedade da instituição financeira, nos casos de vício na construção. Vejamos:

PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. IMÓVEL. FINANCIAMENTO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE. DANO MATERIAL E MORAL. COMPROVADOS. 1. **O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência reiterada reconhecendo a responsabilidade solidária da CEF por vícios em obra financiada.** 2. A responsabilidade civil encontra previsão legal nos artigos 159 do Código Civil anterior e nos 186 e 927 do Código Civil atual, segundo os quais aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito e fica obrigado a repará-lo. 3. O conjunto probatório demonstra a existência de vícios na construção do imóvel, o que gera indenização por danos materiais. 4. A ocorrência do dano moral é de difícil comprovação tendo em

conta que muitas vezes o próprio evento não está comprovado e, ainda que se comprove a sua ocorrência, é necessário que o julgador afira a sua gravidade, a fim de diferenciar o dano moral indenizável do mero incomodo ou aborrecimento. 5. O valor da indenização por danos morais deve ser fixado em conformidade com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. 6. Apelação da CEF e Recurso Adesivo da Riwenda Construções e Negócios Imobiliários Ltda. desprovidos. Apelo dos autores parcialmente provido. (TRF 3ª Região, QUINTA TURMA, AC - APELAÇÃO CÍVEL - 1819522 - 0005708-08.2006.4.03.6109, Rel. JUÍZA CONVOCADA TAÍS FERRACINI, julgado em 20/09/2017, e-DJF3 Judicial 1 DATA:28/09/2017 )

O referido Tribunal também se posiciona pela não responsabilização do agente financeiro, contudo perante outro tipo de financiamento, que não aqueles obtidos por políticas públicas com recursos públicos.

PROCESSO CIVIL. VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR.1. O negócio jurídico de compra e venda de imóvel, mesmo que os recursos destinados ao pagamento do preço tenham sido obtidos junto à CEF, envolve apenas comprador e vendedor, sendo deste a responsabilidade por eventuais defeitos do imóvel.2. Não houve a revogação dos benefícios da justiça gratuita na sentença proferida pelo juízo monocrático, que apenas condicionou o pagamento da verba honorária no caso da parte vencida comprovar que a beneficiária perdeu a condição legal de necessitada, nos termos do § 2º, do art. 11, da Lei 1060/50.3. Apelação desprovida. (TRF 3ª Região, QUINTA TURMA, AC - APELAÇÃO CÍVEL - 1258502 - 0020216-54.2004.4.03.6100, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL MAURICIO KATO, julgado em 08/05/2017, e-DJF3 Judicial 1 DATA:16/05/2017 )

Assim, por todo exposto, observa-se que a matéria não é pacificada. Os que afirmam ser o agente financeiro responsável também por vícios no empreendimento, principalmente em programas que reúnem recursos públicos, salientam ser solidariamente responsável uma vez que o agente financeiro (na maioria das vezes a CEF) promove o empreendimento.

Nesses casos, onde a CEF promove o empreendimento, ela estaria saindo da esfera de mera mutuaría, para a promoção do empreendimento junto com a construtora e com isso responsável também pela sua solidez.

Nos programas de políticas públicas federais, onde se usam recursos públicos, a CEF fica encarregada de acompanhar a obra para a liberação parcial dos valores financiados.

E esse é um dos argumentos chave para aqueles que coligam com a solidariedade do agente financeiro. Pois, nesse tipo de empreendimento, o agente financeiro acompanha os trabalhos técnicos.

Segundo Barcardin ( 2014),

A CEF ou o BB fazem análise minuciosa acerca da viabilidade do futuro empreendimento junto à incorporadora ou construtora, pactuando a liberação do valor necessário à realização de forma parcelada (e nunca à vista!), mediante análise do cronograma de obras com participação constante do departamento de engenharia do Banco, a fim de apurar se os valores concedidos realmente foram bem aplicados na construção.

Os defensores da não responsabilização do agente financeiro afirmam que:

A sua obrigação contratual resume-se a fornecer a verba necessária para a aquisição do bem, e não construí-lo. Com base nesta realidade, é coerente e racional o entendimento que exonera, por completo, qualquer responsabilidade do agente financeiro por tais defeitos. No caso, caberia ao consumidor, como única alternativa, perseguir quem lhe vendeu o bem sem qualquer modificação das suas obrigações contratuais perante o agente financeiro, mesmo que os defeitos sejam tamanhos que tenham desvalorizado consideravelmente o imóvel (CARVALHO, 2013, p.47).

Para referida corrente o banco atua apenas como agente financeiro em sentido estrito, responsável pela liberação de recursos financeiros para a aquisição de imóvel e não na condição de agente executor de promoção à moradia.

Ou seja, o banco atua apenas no empréstimo do valor para a aquisição do bem e não responsável pelo empreendimento, sendo as obrigações de construir e de fornecer os recursos para a obra substancialmente distintas e autônomas.

Segundo a Ministra Maria Isabel Gallotti . (Resp. 897.045-RS)

A instituição financeira só tem responsabilidade pelo cumprimento das obrigações que assume com o mutuário referentes ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, a liberação do empréstimo nas épocas e condições acordadas, tendo por contrapartida a cobrança dos encargos também estipulados no contrato. Com efeito, figurando ela apenas como financiadora, em sentido estrito, não tem responsabilidade sobre a perfeição do trabalho realizado pela construtora escolhida pelo mutuário, não responde pela exatidão dos cálculos e projetos nem, muito menos, pela execução dos serviços desenvolvidos por profissionais não contratados nem remunerados pelo agente financeiro.

Como se pode observar, há diferentes situações dentro da celeuma do contrato de financiamento, posto que existem diversas formas de se financiar um empreendimento.

Com isso, não se pode generalizar acerca da responsabilidade do agente financeiro, uma vez que ele vai atuar de maneiras diferentes a depender do contrato com ele firmado.

O que foi visto, deixa claro que há situações reais em que o banco apenas irá ser solicitado para o empréstimo do valor restante ou total, para pagamento de um contrato de compra e venda apenas.

É justamente nessa situação que não resta dúvida que o banco só poderá ser responsabilizado pelo valor disponibilizado.

Conforme observado, inúmeros são os contratos de financiamento da casa própria para pessoas de baixa renda, com ajuda do sistema financeiro de habitação mediante recursos públicos.

Muito se vê problemas na execução desses empreendimentos, notícias circulam nos jornais e televisões a todo instante mostrando obras superfaturadas, com empregos de materiais de segunda, fraude e desvios de dinheiro.

O aumento das demandas relativas a vícios principalmente nesses empreendimentos é crescente e como muitas vezes a construtora não tem condições e saúde financeira para arcar com tais prejuízos, esses tipos de processos ficam cada vez mais difíceis de serem efetivados.

Dessa forma, só resta procurar na cadeia que viabiliza esse tipo de empreendimento, aquele que deve arcar juntamente com a construtora por todas as falhas na sua execução.

No caso dos empreendimentos financiados pelo governo é necessário cuidado redobrado, uma vez que empreendimentos que envolvam dinheiro público ficam na mira daqueles que querem tirar vantagem, superfaturando e desviando dinheiro.

Não resta dúvida que é preciso muito cuidado ao empregar esses valores e é por isso que se entende que o agente financeiro deve ser responsabilizado, vez que é seu dever acompanhar a obra no sentido de verificar a execução do contrato e com base nisso, liberar os valores para sua conclusão.

Nessa cadeia de execução, todos devem ser responsabilizados, devendo arcar conjuntamente com todos os vícios que dele provier. Se assim não for, esse tipo de empreendimento poderá ser usado como meio para fraude o que deve ser veementemente coibido.

Assim, é perfeitamente possível a responsabilização solidária nesses tipos de contrato, o que fará com que a instituição financeira (CEF ou BB) tenha cuidado redobrado no emprego desses recursos, ative muito mais sua fiscalização nesses empreendimentos, fazendo com isso que a obra seja concluída com o máximo de cuidado possível.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como visto, restou hialino que, os bancos são de extrema importância para a economia capitalista, ainda mais se for levado em consideração, a massificação do consumo, a necessidade de créditos financeiros para investimentos, a exigência da aglutinação de capitais individuais, o mercado globalizado, tudo isso torna a atividade dos bancos primordial em nossa sociedade.

Hoje não se pode negar a necessidade que todos temos de obtenção de crédito. O crédito é usado para aquisição de quase todos os bens de que uma pessoa necessita e dentro da infinitude de bens buscados a moradia é o principal deles.

Notou-se que o financiamento imobiliário ofertado pelos agentes financeiros é hoje a maneira mais utilizada para dar concretude ao mandamento constitucional que resguarda o direito de moradia.

Assim, dado que contratos baseiam-se nas normas de tutela do consumidor, em especial a cláusula geral, dispersa por diversas normas do CDC, fica clarividente e necessária a implementação da responsabilidade solidária dos fornecedores participantes da mesma cadeia de fornecimento, sendo portanto, inegável a existência de uma coligação entre os contratos de compra e venda e o de financiamento.

Contudo, vale lembrar que como há diversas formas de financiamentos, todos eles se distinguem em relação como os recursos irão ser empregados. Não se pode negar que, haverá dentro dessa gama de tipos de contratos de financiamento imobiliário, dado tipo de contrato em que o agente financeiro não deve ser responsabilizado, a exemplo do simples empréstimo do mutuário que pagará aquele valor ao banco acrescido de juros em determinadas parcelas estipuladas no contrato, vez que o banco apenas empresta o dinheiro não tendo qualquer relação com a construtora e com o imóvel a ser adquirido.

Desse modo, em que pese ampla a proteção da lei brasileira em relação ao consumidor, não há como imputar ao agente financeiro esses casos a responsabilidade por um serviço que, em tese, não faz parte do seu objeto social.

Entretanto, apesar da típica atividade financeira, tem-se que outras atividades periféricas ao financiamento são desempenhadas, ou simplesmente expostas, que denotam a participação do financiador em relação à obra, como nos casos de contratos associativos derivados de programas de políticas públicas do governo.

Com isso, nessas circunstâncias, o agente financeiro não deveria ser somente assim visto, devendo ainda assumir parceria econômica com quem constrói o imóvel, a concorrer, então, como responsável por todos os defeitos que este bem possa vir a apresentar.

Necessário também a análise minuciosa principalmente quando aquele contrato provier de recursos do governo, fruto de políticas públicas, já que tais recursos são alvos fáceis de desvios, bem como uma fiscalização mais forte quando ao uso dos materiais, os quais, em sua grande maioria, são de baixa qualidade escondendo aí futuro defeitos e vícios.

## REFERÊNCIAS

- AMARAL, Fernando Lima Gurgel do. **O conceito jurídico de instituição financeira. PUC-SE, 2016.** <https://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/7078/1/Fernando%20Lima%20Gurgel%20do%20Amaral.pdf> > Acesso em 01 de outubro de 2017.
- BRASIL. **Código Civil (2002)**. Vade Mecum. Organização de Anne Joyce Angher. 12ª ed. São Paulo: Ridell 2011.
- \_\_\_\_\_. **Código de Defesa do Consumidor**. Vade Mecum. Organização de Anne Joyce Angher. 12ª ed. São Paulo: Ridell 2016.
- \_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Vade Mecum. Organização de Anne Joyce Angher. 12ª ed. São Paulo: Ridell 2016
- \_\_\_\_\_. **LEI 9069/95**. Vade Mecum. Organização de Anne Joyce Angher. 12ª ed. São Paulo: Ridell 2016.
- \_\_\_\_\_. **LEI 4595/64** . Vade Mecum. Organização de Anne Joyce Angher. 12ª ed. São Paulo: Ridell 2016.
- \_\_\_\_\_. **LEI 7492/86**. Vade Mecum. Organização de Anne Joyce Angher. 12ª ed. São Paulo: Ridell 2016.
- BOSCARDIN, Ivan Mercadante. **Crédito associativo e suas consequências para o comprador**. Disponível em :< <http://mercadanteadvocacia.com/artigo/credito-associativo-e-suas-implicancias-para-o-comprador/>> Acesso em 01 de outubro de 2017.
- CARVALHO, 2013. **Vícios de construção do imóvel financiado** : conexão contratual e a responsabilidade do agente financeiro. <http://www.if.jus.br/ojs2/index.php/revcei/article/viewFile/1680/1706> :> Acesso em 03 de outubro de 2017.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: obrigações**. 5ed. Vol2. São Paulo: Saraiva, 2012.
- \_\_\_\_\_, **Manual de direito Comercial: Direito de Empresa**. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- COVELLO, Sergio. **Contratos Bancários**. 4ed. São Paulo: editora Universitária de Direito, 2001.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Responsabilidade Civil**. 29ª Ed. Vol. 7. Saraiva, 2015.
- D`AMICO, Fabiano. **O programa minha casa, minha vida e a Caixa Econômica Federal**. 2011. Curitiba. < [http://www.centrocelsofurtado.org.br/arquivos/image/201109261251530.LivroCAIXA\\_T\\_0\\_033.pdf](http://www.centrocelsofurtado.org.br/arquivos/image/201109261251530.LivroCAIXA_T_0_033.pdf) :> Acesso em 03 de outubro de 2017.

FILHO, Sergio Cavalieri. **Responsabilidade do Construtor e Incorporador no CDC**. Disponível em :< [http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista03/revista03\\_84.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista03/revista03_84.pdf):> acesso em 06 de junho de 2017.

\_\_\_\_\_. **Responsabilidade Civil Das Instituições Bancárias por Danos Causados a Correntistas e a Terceiros**. < <http://sergiocavalieri.com.br/administrativo/artigos/imagens/RESPONSABILIDADE%20BANCA%CC%81RIA%202.pdf>> acesso em 25 de setembro de 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 10ª ed.vol3. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, São Paulo: Saraiva, 7ª edição, 2012.

JUNIOR, Waldo Fazzio. **Manual de Direito Comercial**. 17 ed. Ver. Atual. E ampl. São Paulo: Atlas, 2016.

KÖHLER, Etiane Barbi. **Direito bancário (Coleção educação a distância. Série livro -texto)**. – Ijuí : Ed. Unijuí, 2012.

NEVES, Carla. **Clausulas abusivas nos contratos de financiamento**. 2017. Disponível em : , <http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/10172/Clausulas-abusivas-nos-contratos-de-financiamento>> acesso em 24 de setembro de 2017.

OLIVEIRA, Lucas Olandim Spinila **Torres de. Responsabilidade solidária e subsidiária das empresas**. Disponível em:, [https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=4898](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=4898):> Acesso em 30 de setembro de 2017

OLIVEIRA, Leonardo Henrique Mundim Moraes. **As Instituições Financeiras no Direito pátrio**: definição e caracterização de atividade própria ou exclusiva. Informativo jurídico consulex, V.13, n.31, p. 3-8 ago. 1999 < <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/477> >

SABBA, Saul. Situação atual do mercado imobiliário no Brasil. 2016. Disponível em: < [www.saulsabba.com.br/a-situacao-atual-do-mercado-imobiliario-no-brasil](http://www.saulsabba.com.br/a-situacao-atual-do-mercado-imobiliario-no-brasil).> acesso em 05 de junho de 2017

TARTUCE, Flavio. **Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil**. Vol 2. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

THOMÉ, Brenda Bressan. Incorporações tendências. 2017. Disponível em < [www.sienge.com.br/blog/mercado-imobiliario-retrospectiva-de-2016-e-tendencia-para-2017](http://www.sienge.com.br/blog/mercado-imobiliario-retrospectiva-de-2016-e-tendencia-para-2017)> Acesso em 5 de junho de 2017

VENOSA, Silvio de Salvo. **Responsabilidade Civil**. 10ª ed. São Paulo: editora Atlas, 2010.