



Financiadora é responsável por checar regularidade do imóvel

19/11/2012

A Caixa Econômica Federal é responsável por fiscalizar o andamento de obras, pela regularidade do procedimento registrário e por verificar a existência de dívidas fiscais e trabalhistas. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que manteve decisão da Justiça do Rio Grande do Sul e rescindiu contrato de compra e venda de imóvel por responsabilizar a CEF por irregularidades que inviabilizaram o registro da propriedade em nome do comprador, condenando a instituição à devolução das parcelas pagas.

Em ação movida contra a CEF, o comprador alegou que, somente após pagar a 22ª parcela de contrato firmado com a instituição, percebeu que o imóvel financiado possuía irregularidades, como a ausência de escritura e dívidas fiscais e trabalhistas.

Afirmou que, em razão disso, deixou de cumprir sua parte no contrato, o que deu causa à inscrição do seu nome em cadastro de inadimplentes. Ele pediu a rescisão contratual, com a devolução das parcelas já pagas, bem como a retirada do seu nome dos cadastros de inadimplentes e a suspensão da execução extrajudicial em curso.

Negócios distintos

Ao analisar o processo, o julgador de primeiro grau entendeu que o instrumento contratual continha dois negócios distintos: um contrato acessório de financiamento, firmado com a CEF, e o contrato de compra e venda do terreno propriamente dito.

Verificou que a construtora e incorporadora que intermediou a compra do imóvel agiu irregularmente e lesou os clientes, gerando numerosas ações civis e penais. Apesar disso, entendeu que também havia a responsabilidade da CEF como fiscalizar o andamento das obras e a regularidade do procedimento registrário, além de verificar a existência de dívidas fiscais e trabalhistas.

Ao final, julgou o pedido de rescisão procedente, declarou a extinção da dívida e determinou a devolução dos valores pagos pelo autor.

Extra petita

Em apelação ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região, a CEF argumentou que a sentença foi *extra petita*, em razão de ter anulado o contrato acessório quando o pedido da ação correspondia apenas ao contrato de financiamento.

O banco alegou que o imóvel foi devidamente levado ao registro de imóveis e que ocorreram as vistorias para fiscalização do andamento das obras. Sustentou ainda que a apresentação dos documentos probatórios da satisfação dos encargos trabalhistas competia aos devedores e que o imóvel não está registrado no nome da parte devido à inércia dos condôminos, ao não obter a carta de habite-se e o registro formal do condomínio. Segundo a CEF, é a associação de



condôminos que tem o dever de responder pela execução da obra, e ela pode acionar regressivamente o construtor.

O TRF-4 negou provimento ao recurso, ressaltando a íntima conexão entre os contratos de financiamento e de construção, o dever de boa-fé — que impõe obrigações acessórias aos contratos — e o papel da Caixa como gestora e implementadora do Sistema Financeiro de Habitação.

“Comprovada a não prestação contratual a que estava obrigada, responde a CEF pela indenização dos danos materiais causados aos autores”, concluiu o tribunal regional.

Descumprimento contratual

Diante disso, a CEF recorreu ao STJ, alegando que não poderia ser responsabilizada pelo descumprimento contratual por parte da construtora. Alegou que a fiscalização não poderia se estender às atividades próprias das outras partes contratantes.

Segundo a CEF, o fato de a construtora ou o incorporador não ter providenciado a individualização das unidades habitacionais inviabilizou a abertura de matrícula própria de cada apartamento. Ela pediu que o STJ reconhecesse a impossibilidade de anulação do contrato de financiamento.

O ministro Sidnei Beneti, relator do Recurso Especial, afirmou que, em relação à anulação do contrato, as razões do recurso não indicaram um dispositivo legal supostamente violado para amparar a tese recursal, atraindo a incidência da Súmula 284 do STF.

Revisão de provas

“Como as instâncias ordinárias concluíram que houve inadimplemento contratual por parte da CEF e que esse inadimplemento contribui de forma decisiva para inviabilizar o registro do imóvel em nome do autor, sendo que esse era o objetivo último do contrato por ele firmado, não há como afirmar o contrário sem revolver matéria fática e sem interpretar as cláusulas do contrato”, explicou o relator. Essa revisão de provas e cláusulas contratuais em recurso especial é vedada pelas Súmulas 7 e 5 do STJ.

Sidnei Beneti mencionou que, ao contrário do que disse a Caixa, a propriedade do imóvel não foi adquirida pelo autor da ação, visto que o apartamento não foi registrado. Ele mencionou parte do acórdão do TRF-4: “Ainda que tenha havido o registro do contrato, tal fato não tem a consequência de transferir a propriedade do imóvel, livre de quaisquer ônus, para o nome da parte autora, em face das pendências judiciais sobre o condomínio financiado.”

A 3ª Turma negou provimento ao recurso especial e manteve a decisão do TRF-4 que havia confirmado a sentença. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1240049

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2012-nov-19/financiadora-responsavel-chegar-regularidade-imovel/>