

FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ  
CURSO DE DIREITO

ROMERO CAMPELO AFFONSO FERREIRA

**A RESPONSABILIDADE CIVIL SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO POR  
VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA**

RECIFE  
2018

ROMERO CAMPELO AFFONSO FERREIRA

**A RESPONSABILIDADE CIVIL SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO POR  
VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA**

Monografia apresentada à Faculdade Damas da  
Instrução Cristã como requisito parcial para  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Renata Cristina Othon  
Lacerda de Andrade

RECIFE  
2018

Catálogo na fonte  
Bibliotecário Ricardo Luiz Lopes CRB/4-2116

F383r Ferreira, Romero Campelo Affonso.  
A responsabilidade civil solidária do agente financeiro por vícios na construção imobiliária / Romero Campelo Affonso Ferreira. - Recife, 2018.  
54 f.

Orientador: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup> Renata Cristina Othon Lacerda de Andrade.  
Trabalho de conclusão de curso (Monografia - Direito) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2018.  
Inclui bibliografia

1. Direito 2. Responsabilidade civil solidária 3. Vício de construção. 4. Direito Imobiliário. I. Andrade, Renata Cristina Othon Lacerda de. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título

340 CDU (22. ed.)

FADIC (2018-113)

FACULDADE DAMAS DE INSTRUÇÃO CRISTÃ  
CURSO DE DIREITO

ROMERO CAMPELO AFFONSO FERREIRA

**A RESPONSABILIDADE CIVIL SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO POR  
VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA**

Defesa Pública em Recife, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA:

Presidente

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

---

## DEDICATÓRIA

Este trabalho é dedicado a Deus, que, me amando por primeiro, sustenta a minha existência em seu Ser, à Virgem Santíssima, Senhora de tudo o que me pertence, e a São José, seu castíssimo esposo.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus, que com Seu Santo Espírito me conduziu durante toda esta jornada; à Virgem Maria, que me ensinou a suportar com paciência todas as dificuldades e a meu pai Antiogenes, minha mãe Fátima e minha irmã Cecília, que me acompanharam em todos estes anos de graduação, dando-me forças para persistir, incentivando-me e provendo tudo o que precisava, ainda quando eu mesmo não percebia.

À minha noiva, que esteve sempre ao meu lado, inclusive nas tantas horas que dediquei a este trabalho e a quem, em breve, poderei agradecer como esposa.

À Comunidade Católica Porta Fidei, minha família em Cristo, que me auxiliou com orações e tantas amizades das quais poderia passar mais cinquenta páginas agradecendo.

Aos meus colegas de turma, que tornaram esses anos de graduação tão agradáveis e me ajudaram nesta reta final.

E, por fim, aos meus professores, coordenadores, e todos que, de alguma forma, estão envolvidos com esta instituição de ensino, que me prepararam para ser um profissional competente, e de um modo especial a minha orientadora Renata Andrade, que aceitou a loucura de fazer, comigo, este trabalho em tão exíguo tempo, e a Ir. Miriam, que em momentos tão importantes foi deveras compreensiva.

## EPÍGRAFE

“Defender a verdade, guardar a fé, para a salvação das almas e o bem da Santa Igreja”

## RESUMO

O problema estudado na presente monografia pode ser abreviado na seguinte interrogação: há responsabilidade civil solidária do agente financeiro, com relação ao construtor/incorporador, em ações movidas por conta de vícios construtivos? Tendo em vista diversos argumentos principiológicos e embasado no fato de que o agente financeiro não realiza uma visita/fiscalização eminentemente técnica, não seria razoável presumir a sua responsabilidade. Portanto, a hipótese da presente monografia é no sentido da ausência de solidariedade na responsabilização do mesmo. Neste diapasão, tem-se como objetivo geral analisar a responsabilidade civil do agente financeiro sobre os vícios construtivos. Já como objetivos específicos, pode-se elencar a apresentação dos sujeitos envolvidos em contratos de construção e as possíveis modalidades destes contratos, o estudo dos sistemas de financiamento mais comuns no país, conjuntamente a uma compreensão dos princípios fundamentais para resolução do conflito e, por fim, a aplicabilidade da hipótese junto ao entendimento doutrinário e jurisprudencial relativo à responsabilidade civil do agente financeiro no problema em tese. Em suma, esta monografia se trata de uma pesquisa bibliográfica, qualitativa, descritiva e exploratória, utilizando o método científico hipotético-dedutivo. Concluiu-se que, efetivamente, mesmo diante dos diversos argumentos elencados nas decisões analisadas, não é devida a solidariedade na responsabilização civil decorrente de ações acerca dos vícios de construção.

Palavras-chave: Responsabilidade civil solidária, Vício de construção, Direito Imobiliário.



## **ABSTRACT**

The problem studied in this work can be abbreviated in the following question: is there a civil liability of the financial agent, in relation to the constructor, in actions brought about by constructive defects? In view of various principological arguments and based on the fact that the financial agent does not carry out an eminently technical visit / inspection, it would not be reasonable to assume responsibility. Therefore, the hypothesis of this work is in the sense of the absence of solidarity in his accountability. In this context, the general objective is to analyze the financial agent's liability for constructive defects. As specific objectives, the presentation of the subjects involved in construction contracts and the possible modalities of these contracts, the study of the most common financing systems in the country, together with an understanding of the fundamental principles for the possible resolution of the conflict and, at the end, the applicability of the hypothesis together with the doctrinal and jurisprudential understanding regarding the civil liability of the financial agent in the problem in thesis. In short, this monograph is about a bibliographic research, qualitative, descriptive and exploratory, using the hypothetical-deductive scientific method. It was concluded that, in fact, even in the face of the various arguments mentioned in the decisions analyzed, there is no need for solidarity in civil liability resulting from actions on construction defects.

Keywords: Solidary civil liability, Construction defect, Imobiliary Law.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>AGENTES, CONTRATOS E EVENTUAIS VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO</b> .....	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>Construtora, empreiteira, incorporadora e agente financeiro</b> .....	<b>13</b>
2.1.1	A construtora .....	14
2.1.2	A empreiteira .....	14
2.1.3	A incorporadora .....	15
2.1.4	O agente financeiro .....	17
<b>2.2</b>	<b>Os tipos de contrato em construção civil</b> .....	<b>17</b>
2.2.1	Preço fechado ou empreitada por preço global .....	18
2.2.2	Preço de custo ou construção por administração .....	20
2.2.3	Preço máximo garantido ou PMG .....	21
2.2.4	Tomada de preços ou empreitada por preços unitários .....	22
<b>2.3</b>	<b>O vício na construção imobiliária</b> .....	<b>23</b>
2.3.1	Vício ou fato do produto .....	24
2.3.2	O vício aparente .....	24
<b>3</b>	<b>A ATUAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO E SUA POSSÍVEL RESPONSABILIDADE</b> .....	<b>26</b>
3.1	Os sistemas de financiamento .....	26
3.1.1	Sistema de financiamento habitacional (SFH) .....	27
3.1.2	Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) .....	29
<b>3.2</b>	<b>A aplicação do Código de Defesa do Consumidor na triangulação entre o incorporador, o adquirente e o agente financeiro</b> .....	<b>31</b>
<b>3.3</b>	<b>Os princípios basilares para solução do presente conflito</b> .....	<b>33</b>
3.3.1	Princípio da função social .....	34
3.3.2	Princípio da boa-fé .....	35
3.3.3	Princípio da cooperação .....	36
<b>3.4</b>	<b>A solidariedade contratual</b> .....	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>ANÁLISE JURISPRUDENCIAL</b> .....	<b>38</b>
<b>4.1</b>	<b>Acórdãos dos Tribunais Regionais Federais</b> .....	<b>39</b>
4.1.1	Tribunal Regional Federal da 5ª Região .....	39
4.1.2	Tribunais Regionais Federais da 2ª e 3ª Regiões .....	40
<b>4.2</b>	<b>Acórdãos do Superior Tribunal de Justiça</b> .....	<b>42</b>
4.2.1	Acompanhamento técnico da obra .....	44
4.2.2	Os contratos mistos ou coligados .....	45
4.2.3	A teoria da aparência .....	47
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>49</b>

<b>6</b>	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>52</b>
----------	-------------------------	-----------

## 1 INTRODUÇÃO

O crédito é o mecanismo pelo qual o consumo imediato é viabilizado mediante a diluição do pagamento no tempo. Ele permite a imediata efetivação do uso de um bem de elevado valor, que, pelo menos a princípio, só poderia ser utilizado após um grande lapso temporal – tempo suficiente para angariar recursos bastantes para sua compra.

O financiamento, portanto, é o meio pelo qual boa parte da população atinge o uso imediato de um bem inestimável: a moradia. A necessidade de habitação, todos bem sabem, é imediata. Diante disto, a família brasileira possui duas opções: alugar um imóvel, esvaziando – por regra geral – a capacidade de poupança e, assim, adianta ainda mais e, até mesmo definitivamente, a possibilidade do sonho da casa própria, ou financiar parte de seu investimento, prolongando no tempo o pagamento diretamente ao agente financeiro.

Acontece que, por diversas vezes, este investimento ocorre quando o imóvel ainda é apenas um projeto – a conhecida compra na planta -, principalmente por questões financeiras. Ainda na planta, o imóvel é, certamente, muito mais barato do que aquele já edificado, por conta dos riscos da construção, valorização, etc.

Das diversas modalidades de financiamento, algumas exigem a presença do agente financeiro fiscalizando a obra através de medições para que, apenas após as referidas, haja a liberação paulatina do montante.

Finalizada a obra e chegando, finalmente, à sua casa, a família se depara com diversos defeitos da construção – os vícios construtivos. Imediatamente, aciona-se a construtora, que, sob as mais variadas alegações, tenta se eximir da responsabilidade de arcar com os consertos e indenizações.

Diante de tal impasse, e, muitas vezes, da fragilidade econômica das construtoras e incorporadoras – a um pequeno passo da insolvência – são propostas ações contra os bancos – agentes financeiros – que, pela tese defendida na peça vestibular, seriam responsáveis solidariamente, uma vez que fiscalizaram diretamente as obras.

Seria, realmente, o banco responsável, de qualquer forma, sobre os vícios aos quais, em tese não deu causa?

O tema é atual e de profunda relevância, uma vez que concerne a dois sujeitos de vasto interesse econômico e social – os agentes financeiros de um lado e,

do outro, o consumidor, seja ele de baixa renda ou não. Sua atualidade se revela nas controversas decisões que são proferidas pelos tribunais pátrios, inclusive pelo STJ, em que identificam decisões divergentes.

Desta forma, o problema estudado na presente monografia pode ser abreviado na seguinte interrogação: há responsabilidade civil solidária do agente financeiro, com relação ao construtor/incorporador, em ações movidas por conta de vícios construtivos?

Tendo em vista diversos argumentos principiológicos e embasado no fato de que o agente financeiro não realiza uma visita/fiscalização eminentemente técnica, não seria razoável presumir a sua responsabilidade. Portanto, a hipótese da presente monografia é no sentido da ausência de solidariedade na responsabilização do mesmo.

Neste diapasão, tem-se como objetivo geral analisar a responsabilidade civil do agente financeiro sobre os vícios construtivos. Já como objetivos específicos, pode-se elencar a apresentação dos sujeitos envolvidos em contratos de construção e as possíveis modalidades destes contratos, o estudo dos sistemas de financiamento mais comuns no país, conjuntamente a uma compreensão dos princípios fundamentais para resolução do conflito e, por fim, a aplicabilidade da hipótese junto ao entendimento doutrinário e jurisprudencial relativo à responsabilidade civil do agente financeiro no problema em tese.

Em suma, esta monografia se trata de uma pesquisa bibliográfica, qualitativa, descritiva e exploratória, utilizando o método científico hipotético-dedutivo. É descritiva porque faz observação do que já foi estudado sobre o tema. Serão utilizadas pesquisas bibliográficas em livros, artigos jurídicos, legislação nacional, jurisprudência e legislação específica sobre a temática. Todavia, esse método é bastante limitado, uma vez que a conclusão a que se chegar não pode ultrapassar as premissas.

A presente monografia está dividida em três capítulos. No primeiro deles, traça-se uma breve descrição dos possíveis personagens envolvidos nos contratos de construção civil – construtora, empreiteira, incorporadora, agente financeiro e, em seguida, expõe-se as modalidades contratuais mais usuais no ramo, além do conceito do vício de construção.

No segundo capítulo, são postos em evidência os sistemas de financiamento mais comuns no Brasil, os princípios norteadores da hipótese doravante analisada e o conceito de obrigações solidárias.

Por fim, no terceiro e último capítulo, é aprofundada a situação, com levantamento de decisões nos tribunais regionais federais das 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup> regiões, e no próprio STJ, a partir de julgados que envolvem a caixa e o Sistema Financeiro de Habitação, analisando os argumentos contra e a favor da hipótese. Salienta-se que duas primeiras regiões dos tribunais regionais foram escolhidas por abrangerem a região sudeste, que é a de maior densidade demográfica no Brasil, e, portanto, possuindo grande índice de demandas imobiliárias e a 5<sup>a</sup> região foi escolhida por ser aquela que abrange o estado em que se realiza a presente pesquisa. Apesar de não ter sido delimitado, objetivamente, um período exato para pesquisa dos julgados, buscou-se utilizar os mais recentes possíveis.

## 2 AGENTES, CONTRATOS E EVENTUAIS VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO

É de suma importância, para uma efetiva compreensão do tema abordado nesta monografia, analisar as peculiaridades do ramo imobiliário, especialmente as formas de contratação para aquisição imobiliária.

Neste toar, far-se-á uma breve exposição, primeiramente, acerca da diferença entre os conceitos de construtora, empreiteira e incorporadora, que, por diversas vezes torna-se confuso e traz obscuridade à compreensão acurada da atuação no mercado imobiliário. No ensejo, já se fará a introdução da figura do agente financeiro.

Posteriormente, serão distinguidas as quatro formas mais comuns de contratar a construção de uma obra, quais sejam: preço fechado ou empreitada por preço global; preço de custo ou construção por administração; preço máximo garantido ou PMG; e tomada de preços ou empreitada por preços unitários.

Ao final deste capítulo, tendo abordado todos os temas acima expostos, haverá uma base mínima de sustentação, relativamente aos sujeitos e modelos de contratos analisados nesta monografia. Desta feita, ter-se-á vasta e imprescindível fundamentação para uma melhor compreensão da controvérsia acerca da possibilidade de responsabilizar o agente financeiro pelo vício da construção de imóveis.

### 2.1 Construtora, empreiteira, incorporadora e agente financeiro

Os contratos, via de regra, possuem ao menos dois polos aonde figuram os sujeitos do respectivo. Nos contratos referentes à construção civil são diversos os possíveis sujeitos que figurarão como contratantes e contratados.

Construtora, empreiteira, incorporadora – todos agentes de profunda relevância e que, por si só já dão, objetivamente, contornos característicos deste tipo de contrato *latu sensu*. Demais destes, para esta monografia, é de suma importância a análise, igualmente, de um outro sujeito, qual seja o agente financeiro – este que é um dos eixos da referida análise.

Neste sentido, passa-se a analisar, atentamente, cada um destes sujeitos em seus papéis dentro da construção civil e, sobretudo, quando da sua figuração das modalidades de contratos que serão adiante analisadas.

### 2.1.1 A construtora

Pode-se dizer que a construtora, ou o construtor, é uma empresa do ramo da construção civil, ou uma pessoa física do mesmo ramo, com capacidade de adimplir qualquer tipo de obra a partir dos planos traçados e projetos, sejam estes físicos ou mesmo digitais.

Ela tem como principal responsabilidade a execução física do empreendimento, tendo profunda relação de comprometimento com a qualidade da obra, com a garantia do cumprimento dos prazos pactuados, o zelo com o material utilizado, para que seja da melhor qualidade permitida pelo orçamento realizado, etc.

Também é encargo da construtora, a contratação da mão de obra qualificada para o adimplemento da empreitada. Muito se pensa que a construtora, obrigatoriamente, deve ter um corpo de funcionários próprio para executar a obra, contudo, não é apropriada tal afirmativa. Na verdade, a atuação das construtoras pode se dar mediante utilização de funcionários próprios ou, até mesmo, a contratação de terceirizados.

Todavia, não se desobriga do dever de segurança com relação a todos os envolvidos diretamente na obra, procedendo com a aplicação de projetos de salvaguarda, fiscalizar os operários para que os mesmos utilizem os respectivos Equipamento de Proteção Individual -EPIs, além de possuir, na obra, um técnico em segurança do trabalho.

De forma objetiva, poder-se-ia dizer que, em tese, à construtora se entrega o terreno e os projetos, realiza-se o devido pagamento e a mesma, ao final do prazo de vigência do contrato, efetua a entrega da obra pronta.

### 2.1.2 A empreiteira

Assim como a construtora, a empreiteira participa na produção da obra do empreendimento. Uma das principais diferenças da empreiteira para a construtora é a não obrigatoriedade de existência de responsabilidade técnica. Neste toar, a maioria delas trabalha como subcontratada de construtoras.



Os encargos da empreiteira, por muitas vezes, podem ser confundidos com àquelas do construtor, sobreditas, uma vez que os próprios papéis, com não menos frequência, também se confundem.

De acordo com o art. 610 do Código Civil brasileiro:

Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1o A obrigação de fornecer os materiais não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2o O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

Assim, percebe-se dois tipos de empreitada possíveis: a de labor e a mista. Na de labor, há apenas a execução da mão de obra em si mesma. Na mista, há a mão de obra e o fornecimento de materiais.

Sendo o contrato unicamente de trabalho (labor), se a coisa perecer antes de conferida, sem mora do contratante nem culpa do contratado, este perderá a retribuição, se não provar que a avaria resultou de distorção dos materiais e que em reclamara, tempestivamente, contra a sua quantidade ou qualidade.

Já quando o contratado aprovisiona os materiais, correm, por sua conta, os riscos até a entrega do empreendimento, a contento de quem a encomendou – visando o resultado -, se este não tiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

Assim, para todos os efeitos, por definição, um contrato de empreitada é aquele no qual o empreiteiro a quem se impõe a operação de um empreendimento para o contratante - normalmente o incorporador ou construtor - com material próprio ou fornecido, mediante uma remuneração, podendo ser definido um valor proporcional ao trabalho executado.

### 2.1.3 A incorporadora

A Incorporadora, por fim, é aquela que promove o empreendimento. Em outras palavras é dizer que é a empresa, ou pessoa física, responsável por registrar em cartório e vender um empreendimento imobiliário.

Segundo a Lei 4.591/1964, em seu artigo 29, o Incorporador é:

[...] a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terrenos, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção, sob o regime condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Cabe a ela a entrega do empreendimento de acordo com o projeto de construção e o próprio memorial descritivo. É defeso à Incorporadora a tentativa de eximir-se da responsabilidade sob a alegação de ser uma simples intermediária.

Assim, ela responde por danos decorrentes da má execução da construtora, por exemplo. Em diversos casos, inclusive, o incorporador tende a acusar a causa de qualquer vício à responsabilidade do construtor. Todavia, pelo advento do próprio Código Civil, é definido que quem se faz substituir na execução de uma tarefa é responsável, solidariamente ao substituto. Senão, veja-se o art. 942 do referido diploma legal:

Art. 942. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis com os autores os co-autores e as pessoas designadas no art. 932

A incorporadora, tendo em vista sua posição eminentemente empreendedora, identificando as oportunidades, fazendo os estudos de viabilidade, adquirindo o próprio terreno ou, até mesmo, realizado contrato de permuta, edita a iniciativa construtiva a ser desenvolvida.

Identificam-se como principais fornecedores da Incorporadora: o financiador, a construtora, as consultoras de planejamento imobiliário, os escritórios de arquitetura e engenharia, as empresas de pesquisa de mercado e avaliação imobiliária, as agências de marketing, publicidade e propaganda, entre outros. Tantos fornecedores, das mais diversas áreas do conhecimento, evidenciam a grande complexidade da atividade empreendida pela incorporadora.

Ela é, sem dúvidas, a personalidade passível de mais riscos com o empreendimento. Por conseguinte, é, também, quem tem as mais largas margens operacionais. Demais disso, ela tem ciclos operacionais e de caixa mais curtos que a construtora, o que lhe oferece grandes oportunidades de ganhos.

Salienta-se, por fim, que em alguns casos, uma mesma empresa atua em mais de um dos papéis acima descritos. Há construtoras que são, igualmente, incorporadoras, vendedoras, e algumas são até financiadoras.

#### 2.1.4 O agente financeiro

Apesar de mais amplamente conhecido e de conceito pouco confuso, para bem compreendermos a sua atuação na relação analisada nesta monografia, mister se faz definir o conceito de financiamento.

Financiar, segundo é definido pelo Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa (2007, p. 1346), é sustentar os gastos; prover o capital necessário para; conceder como financiamento a. Já o financiamento é tido como o valor monetário em si mesmo.

Nesta toada, o agente financeiro nada mais é senão o responsável que atua diretamente na operação financeira necessária para o andamento de qualquer que seja o empreendimento, tendo por pressuposto que não há recursos próprios para tal.

Em outras palavras, quando o contratante da obra não possui recursos próprios para viabilizá-la, este empreende esforços para conseguir um financiamento, ou seja, o valor monetário necessário para que atinja seu objetivo de construção. O agente financeiro, normalmente, é a instituição financeira - o banco.

Sumariamente, e especificamente para o tema abordado neste trabalho, é a entidade pública ou privada que compõe o Sistema Financeiro Nacional. Possui como ofício coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros na construção civil.

Agora, tendo passado e bem definido os papéis específicos de cada um dos agentes normalmente envolvidos na construção civil, poder-se-á bem analisar os tipos de contratos construtivos mais comuns na prática do mercado imobiliário.

## 2.2 Os tipos de contrato em construção civil

No atual formato em que a sociedade se encontra, é cada vez mais comum - na verdade cada vez mais necessário - a formalização dos acordos por meio de

contratos escritos. O adágio popular do “homem de palavra” caiu progressivamente em desuso – seja pela ampla desonestidade da coletividade moderna, seja pela necessidade de um maior grau de proteção que a própria globalização e velocidade dos negócios hodiernos exigem.

A doutrina jurídica conceitua o contrato como sendo o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses *inter partes* e no intuito de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial. Neste sentido, veja-se o que afirma Mello (2003, p. 198):

Os negócios jurídicos bilaterais se formam a partir de manifestações de vontade distintas, porém coincidentes, recíprocas e concordantes sobre o mesmo objeto. [...] Forma-se o negócio jurídico bilateral no momento em que os figurantes materializam o acordo. Em geral, há uma oferta (= proposta) e uma aceitação, negócios jurídicos unilaterais que se soldam pelo consenso

Este acordo deve, via de regra, ser equilibrado, pautando-se por uma justa distribuição de risco, elaborando uma base sólida para a solução das futuras controvérsias que venham a se instaurar, e que, possivelmente ocorrerão ao longo da execução do mesmo.

Assim, é fundamental a definição do tipo de contrato a ser elaborado, tendo em vista os requisitos do projeto e o resultado almejado. Contratante e contratada chegam ao acordo porque pretendem atingir um mesmo objetivo, embora seus interesses não convirjam de igual forma.

Ao analisar qualquer tipo de contrato, é necessário que a parte conheça os méritos e os deméritos de cada modelo, permitindo-lhe atuar de forma diferenciada, com a devida observância das matizes de cada arranjo e, assim, escolhendo o modelo mais adequado para as necessidades de ambos os polos contratuais.

Basicamente, a modalidade de contratação é definida com base em: grau de risco de custo e prazo; complexidade do item (risco técnico); nível de concorrência do mercado; análise de relação preço e custo; urgência; prazo do fornecimento; responsabilidades e riscos do contratado; sistema de reportação de custos do contratado; carteira de contratos do contratado e, por fim, percentual de contratação.

### 2.2.1 Preço fechado ou empreitada por preço global

Dentre os contratos ora abordados, este é o considerado de menor risco – tendo por referência o contratante. É, igualmente, o de maior praticidade. Em apertada síntese, o cliente paga um preço fixo e determinado e, em contrapartida, a construtora executa toda a obra, do pé ao teto – ou seja – da fundação ao acabamento.

Assim, dentro do preço tido por “fechado”, estão abarcados todos os custos da obra - materiais, mão de obra, impostos e até mesmo o lucro da construtora.

Também deve ser levado em consideração que a entrega da unidade, pronta e acabada, conforme houver sido contratado, obriga o vendedor a assumir absolutamente todos os riscos do negócio, no que se refere à reajustes de preços ou inadimplência de compradores, devendo entregar o bem no prazo contratado e o comprador poderá estender o pagamento por um período superior ao da construção.

Evidentemente, a vantagem capital deste tipo contratual é a confiança acerca do custo no caso de não haver fatos modificativos das premissas contratuais iniciais, ficando todos os riscos do projeto alocados para a parte contratada.

A grande desvantagem é que qualquer alteração de prazo, preço ou objeto representará grande dificuldade de negociação e aprovação do necessário reajuste contratual, em razão das cláusulas padrão de “suficiência” de prazo e preço.

Salienta-se que o art. 619 do próprio Código Civil determina que contratado não terá direito de estabelecer acréscimo no preço, ainda mesmo após introduções de modificações no mesmo projeto. Excetuam-se duas situações: quando estas forem realizadas por escrito ou se o contratante acompanhar com evidente frequência o andamento da obra. Confira-se:

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo único. Ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando, e nunca protestou.

Outra grande inferioridade relativa à presente previsão contratual é a cobrança dos tributos, uma vez que, no Brasil, há a cobrança de uma gama infindável de tributos, tais como PIS (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição

Para O Financiamento Da Seguridade Social) e ISS (Imposto Sobre Serviço), quando a construtora emite a nota fiscal para pagamento.

Existe, ainda, uma ligeira mutação do modelo “preço fechado”, que é a aplicação do conceito *turn key* ou “chave na mão”, conforme apontado por Rocha (2015). Por esta variação, a construtora tem autonomia de operar a obra com tecnologias próprias. Neste sentido, é garantido o término da obra, mas o contratante não possui controle sobre o meio pelo qual a construtora adimplirá com o contrato.

Esta forma, evidentemente, é temerosa para o contratante, uma vez que, no intuito de auferir lucros mais altos, a contratada pode se utilizar de tecnologias menos avançadas e/ou mais baratas, economizando, igualmente, na qualidade do material utilizado e prejudicando, assim, o interesse do contratante.

### 2.2.2 Preço de custo ou construção por administração

Conforme exposto alhures, o modelo contratual é escolhido, dentre outros fatores, a partir das necessidades do projeto. Uma particularidade do modelo ora apresentado é, justamente, que o contratante só possui uma definição parcial ou macroscópica do empreendimento.

Apesar do desejo do contratante de início imediato das obras, não há definição acerca de diversos de seus detalhes, como acabamento e revestimento, por exemplo. Neste sentido, como a contratante não pode orçar a obra toda, por ausência de definição acerca dos referidos pormenores, é paga uma taxa de administração para garantir a margem da construtora.

Esta taxa é cobrada sobre os custos de materiais e mão de obra, ou, até mesmo, uma remuneração mensal fixa. Daí advém o próprio nome do contrato, uma vez que o contratante sabe exatamente o custo da obra, uma vez que deste produto advém a taxa a ser paga ao contratado/administrador.

Isto, contudo, é o mesmo que dizer que quanto mais dispendiosa for a administração, mais o próprio administrador lucra. Esta é uma equação muito perigosa e, por isso mesmo, este modelo contratual recebe duras críticas.

No sentido diametralmente oposto do modelo contratual anterior, a variação por preço de custo passa os riscos econômicos da obra para o contratante que, igualmente, assume os custos do empreendimento. Segundo Simão (2010, p. 261), o

construtor se responsabiliza apenas pela técnica construtiva utilizada no projeto, encarregando-se apenas da edificação da obra.

A menor responsabilidade do construtor advém do fato de que este possui, também, menor liberdade – esta parte do princípio de que há uma relação de dependência com a liberação da verba por parte do dono da obra, que não entrega o valor total ao contratado no início da mesma, custeando-a paulatinamente, conforme as necessidades.

Neste tipo de contrato, o contratante somente tomará ciência do custo total ao término efetivo da obra. A despeito de sua importância na seara imobiliária, este modelo não foi contemplado pelo Código Civil, sendo, portanto, regido pela Lei de Condomínios e Incorporações (L. 4.591/64) em seus arts. 58 a 62.

### 2.2.3 Preço máximo garantido ou PMG

Esta modalidade contratual é tida como uma espécie híbrida das duas modalidades anteriores, uma vez que tenta combinar os benefícios de ambas e excluir os seus males. Desta forma, o intuito deste tipo de contrato é ajustar a segurança do contratante no modelo de preço fechado com a segurança do contratado no modelo por administração.

No PMG, é elaborado um orçamento aberto, este com uma taxa de remuneração já inclusa, o qual é apresentado ao contratante. No contrato, duas serão as principais condições: a primeira é que se a obra custar mais caro do que o orçado, a construtora/contratada assume o prejuízo. De outro lado, se custar mais barato decorrente da contenção dos custos, as partes dividem o resultado da economia entre si.

Um aspecto extremamente negativo deste tipo de contrato é que, quando ocorre o aumento dos custos, há o grande risco da contratada desistir do empreendimento ao ver que não será possível adimpli-la dentro do preço previamente ajustado. Tendo a construtora que retirar recursos de sua própria remuneração, ela pode – e é o que muitas vezes ocorre – simplesmente largar a obra incompleta para evitar maiores prejuízos, deixando o contratante em maus lençóis.

Noutro prisma, sendo a situação favorável, com uma obra de gastos extremamente bem programados, fornecedores numa excelente relação custo-benefício, fazendo com que haja um gasto menor do que o orçado,

Para evitar este problema, o que acontece normalmente é que a construtora tende a superestimar os custos para aumentar a oportunidade de economia – e assim lucrar ainda mais – enquanto o contratante tende a puxar o orçamento para baixo, necessitando de discernimento técnico para julgar preços, condições, soluções e qualidade de material propostos. Esta complexidade torna a negociação prévia do orçamento assaz abstrusa.

Desta forma, a modalidade de Preço Máximo Garantido tende a ser uma interessante possibilidade à medida em que a empresa contratada possui um bom nome no mercado, com bons precedentes e fornecedoras parceiras. A mútua confiança, neste tipo contratual é fundamental, e, havendo, representa uma excelente solução para o trabalho conjunto, no alinhamento dos interesses e no intuito de evitar o estouro do orçamento.

#### 2.2.4 Tomada de preços ou empreitada por preços unitários

Esta modalidade ocorre quando o adimplemento do projeto se der por meio do preço certo de unidades determinadas. Noutros termos, o preço da obra é determinado através da soma dos preços de serviços multiplicados pelas quantidades auferidas durante a execução da mesma. Assim, são determinadas unidades de medida, tais quais metro cúbico de concreto, metro quadrado de porcelanato, unidade de esquadrias que se tornam a referência principal para a determinação do preço final.

Frequentemente percebida em obras de menor complexidade, mas não necessariamente de menor tamanho; como de manutenção, infraestrutura, reformas – onde não há uma grande variedade de serviços a serem prestados, mas, por muitas vezes, um grande volume daquele mesmo serviço.

Um exemplo clássico previsto para esta tipo contratual é a construção de uma estrada. Nela fixa-se um preço pelo metro cúbico de movimentação de terra e outro pelo metro quadrado de asfalto aplicado. Ao final de uma etapa, mede-se as quantidades executadas e, após a efetivação dos cálculos necessários, realiza-se o pagamento ao contratado. Aqui, percebe-se que a remuneração é fixada pelo volume de trabalho desenvolvido.

Esta modalidade é recomendada principalmente para obras que podem ser divididas em partes distintas, ou quando é daquelas que se determina por medida.



Quanto às facilidades e dificuldades da mesma, pode-se dizer, tomando por base o primeiro contrato previsto nesta monografia, que se no preço fixo o contratante já sabe de antemão a contraprestação e não há possibilidade de que esta seja alterada, neste modelo de preço unitário, o mesmo é conhecido apenas quando da medição ou da entrega do projeto concluído.

Neste caso, o construtor/contratado assume, para si, o risco do volume de trabalho que será efetivamente desenvolvido. É do preço fixado para a unidade que o mesmo irá auferir lucros.

### 2.3 O vício na construção imobiliária

É muito comum, no direito e no mercado imobiliários, fazer-se referência ao vício construtivo ou vício de construção. Numa linguagem usual, quer-se fazer referência aos vícios observados nos imóveis após a sua construção, sejam estes vícios ocultos ou aparentes.

Uma família que, após anos de esforço para juntar quantia suficiente para pagar a entrada no financiamento, e decorrido todo o tempo de construção, suportando graves parcelas em seu orçamento, finalmente adentra seu imóvel, sua casa própria. No primeiro banho, percebe-se que a água, ao invés de rolar para o ralo, sai diretamente para a sala da casa. Este é um exemplo de vício construtivo.

É possível verificar a utilização desta nomenclatura nos livros específicos de direito imobiliário, no dia-a-dia das construtoras e incorporadoras, nas rodas de debates jurídicos acerca do tema e, de modo especial, na jurisprudência pátria, inclusive é termo bastante presente naquelas que se irão analisar neste trabalho. Contudo, para uma melhor compreensão jurídica da expressão, far-se-á uma aproximação com outros conceitos mais usuais no direito civil como um todo.

O Código Civil de 2002 prevê a redibição, que é a anulação judicial do contrato ou o abatimento proporcional no seu preço. Os casos de vício redibitório são caracterizados quando um bem adquirido tem seu uso comprometido por um defeito oculto, de tal forma que, se fosse conhecido anteriormente por quem o adquiriu, o negócio não teria sido concretizado.

Ademais, como será melhor exposto mais adiante nesta pesquisa, a relação entre o adquirente e construtor é, via de regra, uma relação de consumo. Desta forma, é aplicável à espécie o Código de Defesa do Consumidor

Este diploma legal ampliou o leque de opções para soluções de problemas, incluindo os vícios redibitórios. Em síntese, pode-se dizer que o código consumerista impôs responsabilidade ampla ao fornecedor diante de defeitos do produto ou do serviço.

### 2.3.1 Vício ou fato do produto

Para fins de conceituação e, assim, melhor apreensão dos vícios construtivos, é imperioso frisar a diferença, no código de defesa do consumidor destes dois termos, para assim, enquadrá-los no conceito ora perseguido.

Vício, para o código de defesa do consumidor, é a inadequação do produto ou serviço para os fins a que se destina. É uma falha ou deficiência que compromete o produto em aspectos como a quantidade, a qualidade, a eficiência etc.

Já o art. 12, § 1º do CDC afirma que defeito diz respeito a circunstâncias que gerem a insegurança do produto ou serviço.

Neste sentido, é evidente que o vício construtivo pode abranger tanto o vício quanto o fato do produto, uma vez que a falha na construção pode ser, simplesmente, uma falha ou deficiência que compromete o seu uso ou diminui o seu valor, como uma infiltração, oxidação da fachada, ou pode efetivamente afetar a estrutura, como erro em cálculos estruturais, utilização de fundação indevida para terreno no qual se efetivou a construção, entre outros.

### 2.3.2 O vício aparente

Outro questionamento decorrente da definição de vício de construção é se o vício aparente ensejaria, por força do código de defesa do consumidor, na redibição da coisa.

O vício aparente, tal qual o exemplo narrado no princípio desta explicação, não poderia ensejar na redibição da coisa, haja vista a clara desproporcionalidade entre a causa de pedir e o próprio pedido. Daí surge outro questionamento: e se o vício aparente for algo grave como, por exemplo, a ausência de um quarto, ou de uma suíte que deveria existir, ou a instalação de caixas de ar-condicionado, quando o projeto previa expressamente que não constariam da fachada pois seriam utilizados os tipo *split*, prejudicando, assim, a arquitetura almejada pelo adquirente?

Todos esses “vícios aparentes” na verdade não seriam conceituados como vícios de construção, mas como inadimplemento contratual, assim ensejando a redibição, mas por outra causa de pedir próxima.

O próprio código civil, em seu artigo 500, é bastante claro quanto ao caso ora analisado. Ele estipula que, se, na venda de um imóvel, estipular-se o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

Conceito valioso para a resolução de conflitos deste tipo é o de venda *ad mensuram* ou *ad corpus*. Enquanto na venda *ad mensuram*, o preço é vinculado às dimensões do imóvel, sendo a sua área o fator principal para a negociação, na alienação *ad corpus* o preço é definido pela integralidade do imóvel, não havendo necessária amarração à metragem.

O parágrafo terceiro do artigo 500 do Código Civil determina que não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

Vê-se, cristalinamente, que, a depender do tipo de venda realizado, se *ad mensuram* ou *ad corpus*, verificar-se-á o tipo de inadimplemento da construtora na execução da obra e, assim, será possível, ou não, responsabilizá-la

### **3 A ATUAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO E SUA POSSÍVEL RESPONSABILIDADE**

O propósito da presente monografia é verificar a possibilidade de ser configurada a responsabilidade civil solidária do agente financeiro – com relação ao construtor ou incorporador - nas ações que versam sobre os vícios construtivos constatados nos empreendimentos objeto dos contratos até então analisados.

Ou seja, certo consumidor adquiriu uma unidade imobiliária em empreendimento vendido por construtora em parceria com determinada incorporadora. E obteve um financiamento, a exemplo pela Caixa Econômica Federal. Sendo constatados vícios construtivos nesta unidade imobiliária ou mesmo nas áreas comuns, a pergunta que se faz é se o adquirente pode, também, propor ação contra o agente financeiro, além da construtora e da incorporadora.

A discussão começou a tomar um corpo maior quando se percebeu que a CEF não libera o valor do financiamento ao construtor de forma imediata. Na realidade ela faz medições na obra para verificar ao andar da mesma e à partir da conclusão das etapas, ela vai liberando os valores de financiamento ao construtor.

Neste sentido, mister se faz uma melhor compreensão dos possíveis sistemas de financiamento imobiliário brasileiros. Para tanto, serão expostos aqui, dois dos principais sistemas: o Sistema de Financiamento Habitacional (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Posteriormente, ainda neste capítulo, tratar-se-á da relação entre o adquirente, o construtor e o agente financeiro, com seus respectivos direitos e deveres decorrentes destas relações, os princípios fundamentais aí envolvidos e a possibilidade de aplicação do Código de Direito do Consumidor à espécie.

#### **3.1 Os sistemas de financiamento**

A questão habitacional vem ocupando, nos últimos tempos, densa proeminência entre as políticas públicas prioritárias do país, configurando um movimento de atendimento ao grande desejo da população em geral.

Segurança familiar, proteção, conforto, dignidade, direito, estabilidade e felicidade. Estas são algumas das palavras mais relacionadas com o pensamento

acerca da casa própria. Certamente, dada a positividade e peso de absolutamente todos os termos, é lícito afirmar que não se trata de um bem qualquer.

O “sonho da casa própria” é comum a quase que a totalidade dos brasileiros. Via de regra, não há quem não deseje ter um bem imóvel registrado em seu próprio nome e, assim, livrar-se do famigerado aluguel. A realização deste sonho exige, certamente, detalhado planejamento e rigorosa disciplina financeira. Trata-se, sem dúvida, do principal investimento dos brasileiros.

Contudo, dado o *boom* do mercado imobiliário nacional, os preços atingiram patamares absolutamente inimagináveis e, portanto, mesmo passando toda uma vida angariando recursos, muitos não ajuntariam as condições necessárias para realizar sonho em tal grau de ordem.

O crédito é o mecanismo pelo qual o consumo imediato é viabilizado mediante a diluição do pagamento no tempo. Ele permite a efetivação breve de uma demanda por um bem de elevado valor, que, pelo menos a princípio, tomaria mais tempo, em troca de um comprometimento de parte da renda futura do devedor, agora sim, por um longo período.

Ausente o financiamento, haveria um comprometimento semelhante, ou até mesmo maior, da renda familiar, contudo sem o adiantamento da efetivação da moradia, que só se daria ao término do acúmulo de bens tantos quantos bastem para a compra do referido imóvel. Doutro lado, se a necessidade de moradia é imediata, a mesma família haveria de alugar imóvel, esvaziando – por regra geral – a capacidade de poupança e, assim, adia ainda mais e, até mesmo definitivamente, a possibilidade do sonho da casa própria.

Sendo assim, como se verifica, a alternativa mais palpável, dada a ânsia em possuir o próprio imóvel, é o recurso do financiamento. É lícito salientar que, ao optar por financiar parte do valor devido, o adquirente tem diversas alternativas. Destas, os dois principais sistemas de financiamento são o Sistema de Financiamento Habitacional (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), dos quais se passa a discorrer.

### 3.1.1 Sistema de financiamento habitacional (SFH)

Anteriormente à criação do SFH, os sistemas de crédito para moradia era bastante restritos e não existia alternativa para provisão formal de unidades para a

população e baixa renda. O aluguel era, até então, a principal via de acesso à residência. Entretanto, a crise no mercado das locações produzida pela edição de sucessivas leis de inquilinato, em 1940 e 1960, estagnaram os preços e provocaram um congelamento da produção de unidades destinadas a este fim.

O Sistema de Financiamento Habitacional (SFH) foi criado pela Lei 4.830/64, tendo como gestor financeiro o Banco Nacional da Habitação (BNH) e dependia da política de subsídios oficiais e de recursos da poupança e do FGTS.

Segundo Leonardo (2003, p. 47), a criação do SFH objetivava não a habitação necessariamente, atendendo à ânsia populacional por moradia, mas o cumprimento de funções políticas e econômicas. Era necessário, na verdade imperativo, controlar a instabilidade social vigente e legitimar o governo autoritário que se instaurara.

A satisfação, portanto, do grande “sonho da casa própria”, naquele tempo, nada mais foi do que uma tentativa de desestabilizar iniciativas populares, colocando panos mornos sobre a crise que se alastrava.

Ainda que tendo atingido o seu objetivo proeminentemente político e econômico, o SFH não obteve os efeitos esperados quanto ao acesso de moradia à classes de renda mais baixas da população brasileira. Diante deste cenário, este sistema perdeu muito da sua força. Com o aumento da inflação, houve, em contraste, um decréscimo da renda do adquirente e, conseqüentemente, uma onda de inadimplementos.

Somente com a criação do sistema de alienação fiduciária de imóveis, em meados 1997, ampliando o sistema de garantia, é o que SFH voltou a prosperar. Hoje, é o sistema de financiamento mais utilização no país e se utiliza de recursos nas contas de poupança ou repassados pelo FGTS no financiamento da aquisição e até mesmo construção de imóveis residenciais, o que pesa nesta monografia.

O SFH possui um arcabouço legal próprio construído para tornar possível a construção habitacional em larga escala. Estes mecanismos podem ser analisados em três grupos distintos: de regulação da remuneração do capital; das garantias e dos processos de cobrança.

Quanto ao primeiro ponto, importa destacar que existem duas formas típicas de remuneração de capital: a correção monetária e os juros. A sua regulação buscava restringir a remuneração do capital, fixando limites ou colocando critérios rígidos para sua alteração. Neste interim, os instrumentos regulatórios do SFH atuam

como freios à remuneração do capital, favorecendo o acesso da população de baixa renda.

Além dos instrumentos de regulação de remuneração de capital, o mecanismo de garantias também é de fundamental importância para o sistema em comento. Dentre os sistemas garantidores da operação financeira estão o FGTS, o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e alguns frutos conectados ao BNH (Banco Nacional de Habitação), merecendo destaque, entre eles, o FAL (Fundo de Assistência de Liquidez), o FGDLI (Fundo de Garantia de Depósitos e Letras Imobiliárias) e o FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais).

Por fim, na tríade supra apresentada, os procedimentos de cobrança diferenciados também viabilizaram o sucesso do SFH. Estes procedimentos possuem por finalidade recompor as situações de mora para, desta forma, assegurar o fluxo de recursos do sistema. Até 1973, as execuções propostas pelos credores respeitavam, basicamente, o rito previsto pelo CPC vigente à época. Foi-se percebendo que a prescrição de tal rito era insuficiente e foram criados instrumentos que inovaram tais procedimentos como a execução extrajudicial, regulada pelo Decreto-lei nº 70/1966 e a execução judicial, disciplinada pela Lei nº 5.741/1971,

Atualmente, o enquadramento no SFH se dá conforme o Art. 14 da Resolução BCB nº 3932/2010, alterada pela Resolução nº 4.555/2017, e deve considerar as seguintes condições: valor total do financiamento, compreendidos aqui o principal e os acessórios não superior 80% (oitenta por cento) do valor do imóvel; limite máximo para o valor de avaliação do imóvel em questão sendo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais); custo efetivo máximo para o mutuário final de 12% ao ano; quota de financiamento máxima de 90% (noventa por cento) e, finalmente, a previsão contratual de que qualquer saldo devedor, ao final do prazo, será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado.

### 3.1.2 Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

Se o Sistema de Financiamento Habitacional é um sistema social, pode-se dizer que o Sistema de Financiamento Imobiliário é um sistema de mercado. Ele foi instituído pela Lei nº 9.514/97, sendo um sistema objetivo e desburocratizado, com

liberdade de negociação entre as partes. De acordo com o seu art. 2º, diversas entidades creditícias podem, livremente, atuar neste sistema. Veja-se:

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Assim, diz-se que a principal fonte de recursos do SFI são os grandes investidores institucionais, que possuem expressivos ativos, não só no Brasil, como em outros países: fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras e bancos de investimento.

O SFI surgiu como forma de solucionar as dificuldades colocadas pelo contexto econômico de crise inflacionária e desemprego. Conforme dito alhures, houve um momento em que o SFH entrou em decadência, principalmente por conta da inflação e do aumento vertiginoso de inadimplência. O SFI surgiu como resposta a este movimento. A criação, portanto, de um sistema de financiamento centrado no mercado de capitais foi inspirado, evidentemente, no sistema de hipotecas norte-americano.

O objetivo do SFI, conforme estabelece a própria lei que o institui, em seu art. 1º é o de promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos. Resumindo, apesar de seu surgimento ter se dado a partir do pretexto de solucionar a problemática do financiamento habitacional, o SFI não é destinado apenas neste tipo de financiamento.

O financiamento do SFI, ou o financiamento imobiliário, mais que a ampliação do tipo de imóveis financiados, apresenta a estruturação de um sistema de crédito a serviço da valorização imobiliária e da acumulação financeira de capital, segundo Ryer (2009, p. 41).

Assim, é entendimento geral que o surgimento deste sistema seria no intuito de expandir e reaquecer o mercado de crédito imobiliário. Melhim Chalhub, criador de diversos projetos de lei, afirma que a lei (9.514/97) tem o propósito de criar as “condições necessárias para revitalização e expansão do crédito imobiliário” (CHALHUB, 2006, p. 248)



Como feito com relação ao SFH, realizar-se-á, agora, uma breve análise acerca dos instrumentos do SFI, quais sejam de regulação da remuneração do capital; das garantias e dos processos de cobrança.

No caso deste sistema, os instrumentos que regem a remuneração de capital são aqueles os quais atuam sobre o próprio retorno do capital investido, ou seja, a maneira como o capital investido é remunerado. Distintamente do SFH, há dois agentes diferentes que abastecem o sistema com recursos: os credores e os investidores.

No que tange às garantias, se o instrumento de controle da remuneração não evidencia quem é o sujeito de direitos a quem se protege, a garantia revela de forma manifesta o principal beneficiário deste modelo.

Dentre os instrumentos que aumentam a proteção dos credores e investidores estão o regime fiduciário; o patrimônio de afetação; a alienação fiduciária e a cessão fiduciária de direitos creditórios.

O advento do SFI inaugurou, também, uma nova forma de execução de dívidas vencidas e não pagas, no objetivo de agilizar os procedimentos e superar a lentidão dos mecanismos anteriormente previstos. A novidade está, sobretudo, ligada à alienação fiduciária, que conta com instrumentos próprios para recuperação dos investimentos. Nela, se para efetivar a reversão do imóvel em nome do devedor basta apenas averbar o termo de quitação na matrícula do imóvel, sendo o devedor constituído em mora, a propriedade resolúvel se consolida em nome do credor-fiduciário.

Salienta-se, por fim, que ainda que seja uma novidade trazida pelo legislador contemporaneamente ao SFI, tanto este quanto o SFH possuem, hoje, sólida garantia consubstanciada, justamente, na alienação fiduciária da propriedade.

### 3.2 A aplicação do Código de Defesa do Consumidor na triangulação entre o incorporador, o adquirente e o agente financeiro

A proteção dada pelo Estado à parte entendida como hipossuficiente em uma relação de consumo foi assegurada pela própria Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, mas foi normatizada, de forma especial, pela Lei 8.078/90, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor.

Esta legislação, como já é de conhecimento geral, trouxe definições importantes no sentido de intervir nas relações entre consumidor e fornecedor, para que se possa alcançar a paridade, ainda que mediada, das partes nas contratações.

Para uma efetiva definição da relação consumerista, compete avaliar os conceitos trazidos pela legislação referenciada. Como consumidor, o código conceitua em seu art. 2º da seguinte forma:

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.

O STJ, em geral tem interpretado este conceito à partir de uma teoria finalista mitigado, ou seja, considerando consumidos tanto a pessoa que adquire para uso pessoal quanto os profissionais liberais e os pequenos empreendimentos que conferem ao bem adquirido a participação no implemento de sua unidade produtiva, desde que, nesse caso, demonstrada a hipossuficiência.

Já o fornecedor, retirado o seu conceito do artigo 3º do mesmo diploma legal, é considerado toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, inclusive os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Neste sentido, parece não haver dúvidas quanto à atividade do incorporador e a venda de suas unidades autônomas ser entendida como relação de consumo com relação ao adquirente final destas unidades. Até mesmo quando o adquirente comprar para posterior revenda, pode-se caracterizar a relação de consumo, desde que a pretensão de lucro não seja a atividade profissional habitual do mesmo.

Cabe, por fim, verificar a relação de consumo entre o agente financeiro e o adquirente, o que, igualmente, pode-se constatar através da interpretação do próprio Código de Defesa do Consumidor. Senão veja-se:

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.

Neste sentido, igualmente clara a aplicação do CDC na relação estabelecida entre o adquirente e o agente financeiro.

### 3.3 Os princípios basilares para solução do presente conflito

Nos últimos tempos, qualquer que seja a discussão jurídica travada, esta passa, necessariamente, pelo termo 'princípio'. Historicamente, os jusnaturalistas e os juspositivistas já debatiam o tema. Todavia, na atualidade o tema ganhou ainda mais relevância, na medida em que se tornou, pouco a pouco, o centro de todo o Direito Contemporâneo. É de se convir, inclusive, que o próprio destaque dado ao STF nos dias atuais, reflete, justamente, uma maior importância do debate principiológico em face do debate e investigação fática.

Nesta toada, é imperioso apontar os princípios basilares que nortearão a discussão acerca da solidariedade ou não do agente financeiro na responsabilidade civil sobre os vícios construtivos.

O princípio é, de fato, tão relevante que Nunes (2002, p. 164) dispõe em sua obra que "(...) nenhuma interpretação será bem feita se for desprezado um princípio. É que ele, como estrela máxima do universo ético-jurídico, vai sempre influir no conteúdo e alcance de todas as normas". E acrescenta, ainda:

[...] percebe-se que os princípios funcionam como verdadeiras supranormas, isto é, eles, uma vez identificados, agem como regras hierarquicamente superiores às próprias normas positivadas no conjunto das proposições escritas ou mesmo às normas costumeiras (NUNES, 2002, p. 172).

Não é por outra razão, senão a importância do tema em questão que o estudo dos princípios traz à tona contendas pertinentes com sua estrutura, funções no ordenamento jurídico, origem, fundamento, etc.

Os doutrinadores empregam o termo 'princípio' em três perspectivas de diferentes alcances. Numa primeira, conforme indicado por Rizzato Nunes, seriam 'supernormas', ou seja, normas gerais ou generalíssimas, que manifestam valores e que, por isso, são referência para regras que as desdobram.

Na segunda, seriam standards, que se imporiam para o estabelecimento de normas específicas - ou seja, as disposições que preordenem o conteúdo da regra legal.

Na terceira e última, seriam generalizações, obtidas por indução a partir das normas vigentes sobre determinadas matérias. Nos dois primeiros sentidos, pois, o termo tem uma conotação prescritiva; no derradeiro, a conotação é descritiva: trata-se de uma “abstração por indução”.

Feitas estas considerações preliminares acerca dos princípios, passa-se ao estudo daqueles que afetam diretamente o estudo em tela.

### 3.3.1 Princípio da função social

Este princípio surgiu para recuperar o equilíbrio social diante de diversas injustiças trazidas por um pensamento individualista e eminentemente capitalista, onde os interesses particulares sobressaíam em qualquer relação, ainda mais nas relações contratuais. O intuito de proporcionar o bem da coletividade respaldaria a igualdade dos sujeitos de direito, a liberdade seria devidamente respeitada e incentivada e, por fim, o bem comum seria alcançado pelas partes contratantes.

A doutrina de Santo Tomás de Aquino promoveu o conceito de propriedade como um dos direitos naturais, e conseqüentemente do direito das gentes. A visão para a coletividade é ampliada e a função social da propriedade como um pilar da sobrevivência da humanidade passa a ser um conceito que extrapola aos interesses particulares

Determina Gagliano (2005, p. 55):

Para nós, a função social do contrato é, antes de tudo, um princípio jurídico de conteúdo indeterminado, que se compreende na medida em que lhe reconhecemos o precípua efeito de impor limites à liberdade de contratar, em prol do bem comum.

Já lecionava a este respeito Miranda (1984, p. 39):

Nos negócios jurídicos bilaterais e nos negócios jurídicos plurilaterais, o acordo ou a concordância pode atender a conveniência dos figurantes, mas ferir interesses gerais. O direito tinha de considerar vinculadas as pessoas que se inseriram, como figurantes, em negócio jurídico bilateral ou plurilateral, tendo, porém, de investigar se houve, ou não, ofensa a interesses gerais ou a interesse de outrem.

A função social do contrato, portanto, determina que a criação e execução dos contratos deve respeitar uma função social, seja entre as partes contratantes e seus interesses particulares, seja por uma função pública, que interessem à sociedade como um todo.

O próprio Código Civil, em seu art. 421 determinou expressamente: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Há diversas formas de aplicação de tal princípio no plano fático: desde a formação do contrato, até a sua extinção e, igualmente, a sua análise perante os tribunais – revisões - inclusive com edição de súmulas.

A sua inobservância pode acarretar inclusive a nulidade do contrato, como por exemplo de um contrato válido e perfeito de empreitada em que se viole a legislação ambiental, portanto, o contrato não estará cumprindo a sua função social, podendo ser combatido pelo Poder Judiciário.

### 3.3.2 Princípio da boa-fé

Em apertada síntese, poder-se-ia afirmar que este princípio se estampa pelo dever das partes de agirem de forma correta - antes, durante e depois do contrato. Isto posto pois mesmo após o cumprimento de um contrato, podem sobrar-lhes efeitos residuais. Importa, por este princípio, examinar o elemento subjetivo de cada contrato, ao lado da conduta objetiva das partes.

À luz da doutrina, há acentuada diferença entre boa-fé subjetiva e objetiva: em sua concepção subjetiva, corresponde ao estado psicológico do agente; enquanto que a boa-fé objetiva se apresenta como uma regra de conduta, “um comportamento em determinada relação jurídica de cooperação” (PEREIRA, 2003, p. 20).

Na boa-fé subjetiva, portanto, o indivíduo se contrapõe psicologicamente à má-fé, convencendo-se a não estar agindo de forma a prejudicar outrem na relação jurídica.

O princípio da boa-fé objetiva impõe uma regra de conduta, tratando-se de um verdadeiro controle das cláusulas e práticas abusivas em nossa sociedade. A boa-fé assume feição de uma regra ética de conduta e tem algumas funções como: fonte de novos deveres de conduta anexos à relação contratual; limitadora dos direitos

subjetivos advindos da autonomia da vontade, bem como norma de interpretação (observar a real intenção do contraente) e integração do contrato.

### 3.3.3 Princípio da cooperação

As obrigações de colaboração e cooperação, assim como todos os deveres laterais, não derivam da vontade das partes, como aqueles diretamente relacionados à prestação, mas sim do princípio da boa-fé objetiva, e há possibilidade de existirem independentemente da obrigação principal.

Sendo assim, ainda que anulado o negócio jurídico, os deveres laterais conservam-se exigíveis, já que estão conexos com a própria existência do negócio em si, o que comprova o seu relevo no âmbito do direito contratual, conforme ensinamentos dos ilustres professores Raphael Manhães Martins e Flávio Tartuce.

### 3.4 A solidariedade contratual

O "solidarismo" é uma expressão polissêmica no campo do direito. Pode referir-se, por exemplo, no campo das obrigações, à solidariedade ativa ou passiva, onde duas ou mais pessoas se obrigam à execução integral da prestação.

No campo contratual, significa a obrigação cominada aos contratantes de colaboração mútua, sobretudo para melhor resolução de problemas concernentes às relações *inter partes*, cada vez mais complexas. Não se trata de uma pluralidade de deveres, mas de uma obrigação recíproca, a ser observada durante toda a execução do contrato pelas partes.

No sistema jurídico brasileiro, a perspectiva desta solidariedade torna cogente a tentativa de composição entre duas ideias aparentemente antagônicas: individualidade e dimensão social, que num processo dialético devem orientar o conteúdo e a direção das normas que regem as relações privadas.

Cabe aqui lembrar lições de Perlingieri (2002, p. 121), para quem as situações patrimoniais demandam a indispensável cooperação entre os seus partícipes. É este espírito de cooperação que densifica a solidariedade, apontando o rumo a ser seguido em qualquer relação contratual, limitando atos de autonomia privada que desviem desta rota.

Dessa solidariedade, podem-se extrair, igualmente as obrigações solidárias. Estas são das mais importantes e mais recorrentes no dia a dia do direito obrigacional. Ela ocorre quando há pluralidade de credores ou pluralidade de devedores e estes se obrigam entre si por toda a prestação.

É forçoso salientar que, por força do artigo 265 do CC, a solidariedade nunca é presumida, resultando sempre da força da lei ou da vontade das partes.

## 4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

A análise do entendimento jurisprudencial é parte fundamental da presente pesquisa. A jurisprudência, em si, é, de forma geral, percebida como a compreensão dominante adotada por uma corte judicial, decorrente do exercício da função jurisdicional pelo Estado-juiz, contudo, este termo apresenta diversos significados que se modificam conforme a evolução do direito.

Outrossim, contemporaneamente, o termo jurisprudência pode ser utilizado no sentido de tendência interpretativa predominante de um determinado tribunal ao ser provocado acerca de determinado tema. Em outras palavras, por jurisprudência se compreende o complexo de decisões dos tribunais a respeito de uma mesma matéria de sua competência, formado a partir do exercício da atividade típica do Poder Judiciário.

De tal modo, a jurisprudência se configura como a reunião do resultado da atividade jurisdicional do Estado e vem ganhando, a cada dia, maior relevância e destaque dentro do direito processual civil brasileiro.

Internacionalmente, a depender do ordenamento jurídico de cada país, a jurisprudência possui maior ou menor relevância. Nos países em que vigora o sistema da *common law*, a exemplo dos Estados Unidos da América e da Inglaterra, a *ratio decidendi* como regra de direito é fundamentalmente mais concreta do que naqueles adeptos do sistema romano-germânico, como o brasileiro.

Na perspectiva da *common law*, as regras abstratas do direito continental não se parecem com verdadeiras regras jurídicas, mas com exortações morais à consciência do julgador.

Já o sistema nacional, apoiado, como dito, no romano-germânico e filiado ao *civil law*, estrutura-se na preeminência da lei, considerando esta a basilar e imediata fonte do Direito. Neste sentido, os juristas clássicos brasileiros contestam a compreensão da jurisprudência como fonte formal do direito sob o principal argumento de que os tribunais não poderiam criar regra jurídica com força vinculativa, caracterizada pela obrigatoriedade, abstratividade e generalidade.

Contudo, como é sabido, ainda mais nos tempos hodiernos, onde o STF ganhou excelso destaque na mídia nacional, tal entendimento não é a prática atual. Pelo contrário, com o advento do novo diploma processual civil, o sistema de precedentes ganhou ainda mais destaque.



No novo CPC, tanto as súmulas quanto os julgamentos de demandas repetitivas ganharam proeminência. O surgimento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas é prova disso. Ademais, em variadas partes do referido texto legal, as súmulas ganharam importância como fatores de estabilização da jurisprudência para direcionamento da tese a ser aplicada pelo juízo monocrático.

Destarte, demonstrada, brevemente, a relevância da análise jurisprudencial para o ordenamento jurídico pátrio e, conseqüentemente, para a repercussão desta pesquisa, passa-se a uma análise aprofundada de diversas decisões dos tribunais nacionais acerca do tema em foco, avaliando-as tanto quanto ao seu resultado como quanto aos seus argumentos.

#### 4.1 Acórdãos dos Tribunais Regionais Federais

De partida, cumpre destacar que, conforme salientado alhures, há divergência na jurisprudência acerca do tema. Como na maior fatia dos casos que envolvem o SFH, o agente financeiro se trata da Caixa Econômica Federal (CEF) e, assim, as demandas judiciais ora analisadas são apreciadas pela Justiça Federal.

##### 4.1.1 Tribunal Regional Federal da 5ª Região

Neste diapasão, dentre os diversos acórdãos analisados percebia-se uma clara divisão regional acerca do entendimento da matéria. Até pouco tempo, o Tribunal Regional Federal da 5ª região, que engloba estados do Nordeste como Pernambuco, Alagoas e Paraíba, entendia pela responsabilidade da CEF, inclusive no Sistema Financeiro de Habitação.

Sopesando as mais recentes decisões desta corte, depreende-se que a mesma, hoje, possui entendimento variável de acordo com o tipo de financiamento, interpretando pela responsabilidade solidária da CEF quando são recursos desta que financiam a construção.

Da análise de diversos acórdãos do referido tribunal, percebe-se, claramente uma distinção de tratamento quando a CEF participa diretamente da construção do imóvel e quando ela atua apenas como um “mero agente financeiro”.

A questão central para o entendimento deste tribunal pela caracterização da responsabilidade residia no fato de que, nas obras financiadas por recursos

oriundos do SFH, contemplando os contratos firmados com os mutuários, caberia ao agente financeiro fiscalizar a execução da obra, atraindo para si a responsabilidade pela solidez e segurança do imóvel.

Esta fiscalização ou vistoria tem se mostrado o elemento central para a *ratio decidendi* do TRF da 5ª região. Em seus acórdãos mais recentes, afirma-se que o fato da Caixa Econômica Federal, enquanto agente financeiro, ter financiado a aquisição do imóvel não a torna responsável por eventuais vícios na construção, considerando que não participou da escolha da construtora do imóvel, do projeto construtivo e nem da negociação da compra e venda da casa.

Também se considera que a vistoria realizada pelo agente financeiro antes da concessão do mútuo habitacional visa apenas a avaliar o bem para fins de garantia hipotecária, não implicando responsabilidade quanto à sua solidez, se não financiou e fiscalizou a própria construção do imóvel.

De outra sorte, ainda se encontram decisões recentes, como de setembro de 2017, em que se reconhece que o agente financeiro, nos contratos de mútuo submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação, responde solidariamente com a construtora e a empresa seguradora pelos vícios de construção do imóvel, dada sua atuação como agente executor de políticas públicas governamentais para promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, quando assume a posição de garante da solidez da construção.

Assim, ainda que recente, pode-se asseverar que o entendimento do TRF5 é de que a legitimidade da Caixa e, conseqüentemente, a sua responsabilidade solidária pelos vícios de construção, referem-se apenas aos imóveis cuja construção ela financiou, não abarcando, pois, os imóveis cuja aquisição não foi por ela financiada originariamente, nem os imóveis em cuja alienação ela atuou como agente financeiro em sentido estrito, não interferindo na construção do empreendimento.

A grande divergência entre este tribunal e os que se analisarão em sequência, reside no fato de que, dentro do próprio SFH, distinguem-se as duas situações, quando a CEF é responsabilizada e quando é isentada, enquanto nos tribunais do sudeste do país não se enxerga a possibilidade de responsabilizar o agente financeiro nos casos do SFH.

#### 4.1.2 Tribunais Regionais Federais da 2ª e 3ª Regiões

Os TRFs das 2ª e 3ª regiões, que abrangem os estados do Sudeste (Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais e Espírito Santo), possuem julgados com o mesmo entendimento há maior tempo, posicionando-se em sua maioria, no sentido de isentar o agente financeiro de responsabilidade quando se trata do SFH.

Em acórdão da Décima Primeira Turma do TRF da 3ª Região, de relatoria do Desembargador José Lunardelli, por exemplo, a Caixa Econômica Federal, apesar de admitida como parte legítima na demanda, vez que integra a relação jurídica material, não foi responsabilizada pelos defeitos na construção.

O relator, em seu voto, foi categórico, afirmando que, na espécie, não há que se falar em negligência da CEF. Na qualidade de agente financeiro para aquisição de imóvel já pronto, cabe a ela realizar diligências relacionadas ao financiamento bancário, não assumindo responsabilidade relacionada à construção do imóvel, ao contrário do que ocorre nas hipóteses em que a CEF atua como agente financeiro da própria construção e nessa condição obriga-se a fiscalizar a obra.

Em acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, no julgamento da apelação de nº AC 200851010249251 RJ, o eminente Relator, Des. Guilherme Calmon Nogueira da Gama, indicou importante fundamento em favor da Caixa e, conseqüentemente, dos agentes financeiros como um todo.

Argumentou o Douto Desembargador que, naquele caso, e aqui se entende de forma geral quando da tentativa de responsabilizar o banco pelos vícios de construção, não se verifica nenhuma prática abusiva por parte do agente financeiro, bem como qualquer ofensa aos princípios da boa-fé, da transparência, da equidade, ou, igualmente qualquer falha na prestação de seu serviço.

Em outro julgado do mesmo TRF da 2ª Região, a apelação de nº 2008.51.01.012028-0 (472938), o relator, Des. Guilherme Couto de Castro, elencou diferentes argumentos igualmente favoráveis ao agente financeiro. Dentre eles, um dos mais relevantes é que a relação entre a CEF, agente financeiro do caso, e o adquirente é uma relação de mútuo e não de compra e venda.

Discorre o Eminente Desembargador que a relação jurídica de mútuo firmada pelos autores não pode ser confundida com a relação de compra e venda estabelecida entre eles e os vendedores do imóvel. A CEF, não tendo alienado o imóvel aos autores, apenas mutuando a quantia necessária à aquisição da casa própria por eles mesmos escolhida, não poderia sofrer qualquer tipo de responsabilização.

Neste sentido, quando se trata de SFH, os Tribunais Regionais Federais das 2ª e 3ª Regiões não responsabilizam o agente financeiro por entender que neste sistema, não há encargo do mesmo sobre a solidez da obra.

#### 4.2 Acórdãos do Superior Tribunal de Justiça

Criado pela Constituição Federal de 1988, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) é a corte responsável por uniformizar a interpretação da lei federal em todo o Brasil, seguindo os princípios constitucionais e a garantia e defesa do Estado de Direito.

É dever do STJ julgar, em última instância, todas as matérias infraconstitucionais não especializadas, que escapem à Justiça do Trabalho, Eleitoral e Militar, e não tratadas na Constituição Federal, como o julgamento de questões que se referem à aplicação de lei federal ou de divergência de interpretação jurisprudencial.

Isto posto, tomar-se-á uma análise mais pormenorizada de suas decisões, vez que possuem mais gravidade e, conseqüentemente, maior relevância para o debate ora instaurado acerca do tema.

É importante frisar, desde já, que há divergência dentro do próprio STJ. Há, inclusive, descordo entre acórdãos exarados pelas mesmas turmas em épocas diferentes, como são os casos da quarta turma que seguem.

No julgamento do REsp 950522/PR, datado de 18 de agosto de 2009, de relatoria do Min. Felipe Salomão, foi proferida a seguinte ementa:

RECURSOS ESPECIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEIS FINANCIADOS COM RECURSOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REGULARIDADE PROCESSUAL RECONHECIDA. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO NAS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS. LEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO. PEDIDOS SUCESSIVOS. INDENIZAÇÃO DEVIDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (RESSALVA DO ENTENDIMENTO PESSOAL DO RELATOR). [...] 2. Do recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal: 2.1. A Caixa Econômica Federal não é parte legítima para figurar no pólo passivo de demanda redibitória, não respondendo por vícios na construção de imóvel financiado com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (ressalva do entendimento do relator). 2.2. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, provido. (BRASIL, 2009a)

Em sessão apenas quatro meses posterior, de dezembro de 2009, a mesma turma, julgando o REsp 385788/RS, desta vez sob a relatoria do Min. Fernando Gonçalves, teve entendimento absolutamente diverso. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL MEDIANTE FINANCIAMENTO (SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO). VÍCIOS DA CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE DE PARTE DO AGENTE FINANCEIRO. 1. A obra iniciada mediante financiamento do Sistema Financeiro da Habitação acarreta a solidariedade do agente financeiro pela respectiva solidez e segurança. Precedentes. 2. Recurso especial conhecido e provido. (BRASIL, 2009b)

Contudo, nos últimos anos, foi-se delineando um entendimento mais firme e tendente àquele sustentado pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região aonde se faz distinções dentro do próprio Sistema de Financiamento Habitacional, atribuindo responsabilidade solidária em certos casos e, em outros, não.

Em julgamento de agosto de 2011, novamente sob a relatoria do Min. Felipe Salomão, a quarta turma decidiu pela seguinte ementa, no REsp 738.071/SC:

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 (BRASIL, 2011)

Extremamente esclarecedor é o voto do Min. Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado do TJ/AP), no qual o mesmo coloca escancarada a divergência jurisprudencial dentro do próprio STJ e entende pela isenção de responsabilidade da CEF.

Na oportunidade, o mesmo discorre sobre a impossibilidade de presumir a responsabilidade solidária. Não havendo lei, nem expressa disposição contratual atribuindo à Caixa Econômica Federal o dever jurídico de responder pela segurança e solidez da construção financiada, não haveria como presumir uma solidariedade.

Mais uma vez, o debate recaiu, inclusive, sobre a fiscalização sobre a obra exercida pelo agente financeiro. Sobre o tema, o relator entendeu que a mesma se

dava apenas para fins de liberação de parcela do crédito financiado à construtora, conforme evolução das etapas de cumprimento da construção, não possuindo o agente financeiro ingerência na escolha de materiais ou avaliação do terreno.

Desta feita, dada a grande divergência ora apresentada dentro do tribunal que tem por objetivo apascentar a interpretação jurisprudencial, analisar-se-á os principais fundamentos das referidas decisões.

Salienta-se, por motivo de transparência, que, apesar da apontada e justificada divergência, a maior parte dos julgados do STJ entende pela configuração da responsabilidade do agente financeiro, estando o entendimento diverso em menor parcela.

#### 4.2.1 Acompanhamento técnico da obra

De acordo com o acima exposto, em diversas ocasiões, o julgador tem entendido pela responsabilidade solidária do agente financeiro tendo por um dos principais argumentos de suas decisões a realização de vistorias por parte do banco mutuante para liberação dos valores. A compreensão é de que, uma vez que a CEF, pelo Sistema de Financiamento Habitacional, tem o dever de acompanhar as obras, realizando visitas de medição para liberação dos valores para o prosseguimento da obra, a mesma teria uma responsabilidade técnica sobre a mesma.

Tal entendimento também decorre de interpretação da Resolução BNH nº 31/68. Tal instrumento foi emitido pelo extinto Banco Nacional de Habitação e determina, dentre outros pontos, que o agente financeiro designará engenheiro ou arquiteto para verificar o andamento das obras segundo cronograma físico e financeiro, e se esses obedecem ao projeto, memorial descritivo, inclusive para que não haja aplicação de materiais inferiores aos descritos.

Acontece que neste próprio documento do BNH, há, expressamente que a vistoria ora mencionada não sugere responsabilidade pelas obras ou por sua fiscalização. Ainda assim, em sentido contrário à própria resolução que embasa a decisão, o STJ entende pelo revestimento de tal vistoria de capacidade técnica e gerencial.

O eixo central da análise deste argumento é a definição de qual seria o objetivo da vistoria e, de mesma sorte, a quem ela visaria proteger – se o próprio banco ou se o consumidor, adquirente e mutuário.

É de manifesto intuito que a visita realizada pelo agente financeiro à obra visa a verificação do andamento da mesma para a liberação das parcelas do financiamento. Ora, tal acompanhamento é de interesse gritante do mutuante, uma vez que o bem dado em garantia para o financiamento é o próprio imóvel em construção, dado em alienação fiduciária.

É sabido que os financiamentos imobiliários são extensos e, conseqüentemente, trazem diversos riscos ao agente financeiro, principalmente o da inadimplência. Valores parcelados por dezenas de anos precisam de uma garantia sólida e de cuja execução se obtenha o valor esperado. Por isso, o banco realiza tais diligências na obra - para assegurar que o imóvel esteja, efetivamente, em construção e dentro das expectativas do banco.

Assim, é de fácil apreensão que tal visita não se reveste de garantia para o adquirente, mas sim para o banco. Percebe-se, aqui, uma inversão quase que perversa do objetivo de tais vistorias. Uma medida que deveria tornar o empréstimo uma operação de menor risco, ao verificar que a garantia daquele negócio jurídico efetivamente existe e está em devida construção, torna-o, a partir da intervenção judicial, um negócio de maior risco, pois agora o agente financeiro também deve responder não apenas pelo contrato de mútuo, como tecnicamente pela obra, respondendo por seus vícios.

#### 4.2.2 Os contratos mistos ou coligados

Outro ponto favorável à responsabilização do agente financeiro, levantado com frequência na seara do STJ, é a coligação dos contratos. Uma vez identificada tal coligação, seria gerada uma extensão da responsabilidade de indenizar o adquirente sobre os vícios de construção da incorporadora/construtora para o agente financeiro, tendo em vista que estes contratos seriam interdependentes.

Primeiramente, é crucial entender, resumidamente, o conceito dos contratos coligados para assim analisar o argumento trazido nos mais diversos julgados. Eles podem ser definidos como contratos que, por força de disposição legal, da natureza acessória de um deles ou do conteúdo contratual, seja este expresso ou implícito, encontram-se em relação de dependência unilateral ou recíproca.

Posta esta breve conceituação, é lícito analisar com maior acuracidade os pressupostos trazidos nos votos dos Eminentes Desembargadores. Extrai-se do voto do Ministro Felipe Salomão no REsp 738.071/SC:

Em realidade, cuida-se de contratos mistos, daqueles em que são identificadas várias espécie de negócios jurídicos em uma mesma avença, ou, quando muito, de contratos coligados, nos quais se entrelaçam, em uma mesma situação negocial, diversos instrumentos funcionamente interligados... (BRASIL, 2011, p. 8)

Neste sentido, argumenta que, conquanto seja possível isolar cada elemento em particular, as operações básicas da construção e do financiamento não admitem cisão, porque perderam a autonomia e simetria completa com a tipologia usual. Desta forma, elas teriam se fundido num tipo novo: o “negócio de aquisição da casa própria”. E conclui:

(...) 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, algumas já explicitadas na Resolução n.º 31, de 1968, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação... (BRASIL, 2011, p. 8)

Percebe-se que o Douto Ministro indica a existência de contratos mistos ou, ao menos, da coligação dos mesmos.

Ora, o contrato misto é definido, de modo quase unânime na doutrina atual como o contrato em que se combinam elementos próprios de tipos contratuais diversos. Muito embora tais elementos normalmente se traduzem em distintas prestações, isso poderá não se verificar, dado que nem sempre o tipo contratual é configurado com base na natureza da prestação. O importante, no contrato misto, é que o conteúdo contratual seja formado por elementos típicos de vários contratos, contudo, todos eles convirjam e se subordinem à mesma causa, à especificidade preponderante, ao fim comum do contrato.

Conforme se extrai da obra de GOMES (2007, p. 121):

Os contratos coligados são queridos pelas partes contratantes como um todo. Um depende do outro de tal modo que cada qual, isoladamente, seria desinteressante. Mas não se fundem. Conservam a individualidade própria, por isso se distinguindo dos contratos mistos.

Neste sentido, não se percebe a existência de contratos mistos, mas de alguma espécie de coligação entre os contratos em questão. Apesar disso, ainda resta outro questionamento fundamental: seria lícito implicar, por conta da coligação



contratual, a solidariedade do agente financeiro sobre um vício causado exclusivamente pelo construtor?

#### 4.2.3 A teoria da aparência

A teoria da aparência também figura entre as justificativas elencadas em meio aos brilhantes votos aqui minuciados. Esta teoria surgiu a ante a necessidade da ordem social de se aferir segurança às relações e operações jurídicas. A complexidade cada vez maior das relações jurídicas prejudica, e muito, a apreensão correta da verdade das coisas e dos problemas, condicionando os indivíduos a acreditarem na feição externa da realidade com a qual se depara.

A doutrina costuma definir a aparência de direito como a situação de fato que manifesta como real uma situação jurídica não real. Este aparecer sem ser coloca em jogo interesses humanos relevantes que a lei não pode ignorar.

Em complementação, Malheiros (1978, p. 4) assim conceitua a aparência de direito:

Nela, um fenômeno materialmente existente e imediatamente real manifesta um outro fenômeno - não existente materialmente nem imediatamente real - e o manifesta de modo objetivo, através de sinais, de signos aptos a serem apreendidos pelos que dele se acercarem; não através de símbolos, mas pelos próprios fatos e coisas, com base num comportamento prático, normal. Manifesta-o como real, conquanto não o seja, porque essa base de relações e de ações, abstratamente verificável na generalidade dos casos, vem a falhar no caso concreto.

Nessas definições resumem-se os aspectos mais importantes da ideia de aparência de direito. Primeiro o fato da predominância da justiça do direito: uma das razões fundamentais da importância atribuída ao fenômeno da aparência está no fato de que à realidade jurídica escapa normalmente a possibilidade de uma averiguação segura do direito que requer, comumente, indagações longas e complexas. Por isso o princípio é chamado a socorrer e disciplinar, justamente, aqueles casos em que essa averiguação apresente maiores dificuldades ou até mesmo a impossibilidade.

O Direito brasileiro, tanto no aspecto doutrinário como na esfera jurisprudencial de certa forma aceita a teoria, mas não a condensa numa disposição geral, ora fundamentando-a na teoria da proteção à boa-fé de terceiros, ora na do erro comum e invencível ou escusável), ora exteriorização da publicidade, como nos casos de herdeiro aparente, cônjuge aparente, filhos aparentes, mandatário aparente, títulos cambiais, sociedades comerciais, irregulares ou “fantasmas”, etc.

A aparência, neste toar, não se reduz a uma série delimitada de espécies pré-determinadas em lei, como o herdeiro aparente ou o mandatário aparente; na verdade abarca todas as circunstâncias jurídicas de fidúcia nas quais os interesses legítimos corretamente cumpridos devem ser tutelados em conformidade com a segurança das relações jurídicas.

No entendimento do próprio STJ, a teoria da aparência pressupõe, como sua denominação indica, que uma situação irreal, de simples aparência, seja aceita como verídica, desde que presentes determinados requisitos: situação de fato cercada de circunstâncias tais que manifestamente se apresentem como se fora uma segura situação de direito; situação de fato que assim passa ser considerada segundo a ordem geral e normal das coisas; que, nas mesmas condições acima, apresente o titular aparente como se fora titular legítimo, ou direito como se realmente existisse.

E, ainda, subjetivamente: a incidência em erro de quem, de boa-fé, a mencionada situação de fato como situação de direito considera e a escusabilidade desse erro apreciada segundo a situação pessoal de quem nele incorreu

Fazendo-se referência, mais uma vez, ao voto do Min. Felipe Salomão no REsp 738.071/SC, esta teoria foi utilizada para fortalecer o posicionamento favorável à responsabilidade da CEF. Veja-se:

Ao celebrar um contrato de compra e venda de imóvel, cuja obra ostenta a marca de sólida instituição como sendo a financiadora do empreendimento, o consumidor crê, deveras, no entrelaçamento obrigacional entre a construtora e o agente financeiro da obra e essa aparência de garantia, essa legítima expectativa, com a qual concorreu e dela se beneficiou a instituição financeira, em nome do princípio da boa-fé, deve ser tutelada. (BRASIL, 2011, p. 14)

Observa-se, aqui, mais uma vez, o claro intuito de beneficiar e proteger o consumidor vulnerável.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho tinha por principal objetivo analisar a responsabilidade civil solidária do agente financeiro sobre os vícios construtivos. Para tanto, buscou-se elencar a apresentação dos sujeitos envolvidos em contratos de construção e as possíveis modalidades destes contratos, conceituando-se, inclusive o próprio vício de construção.

Foi, também, realizado um estudo dos sistemas de financiamento mais comuns no país, conjuntamente a uma compreensão dos princípios fundamentais para resolução do conflito e, por fim, a capital análise jurisprudencial acerca do tema, seja de decisões provenientes dos Tribunais Regionais Federais, seja daquelas provenientes do STJ.

Tais considerações prévias foram de crucial relevância para uma ampliação do conhecimento acerca da matéria e conseqüente compreensão quanto à possível responsabilidade dos agentes financeiros sobre os vícios de construção constatados posteriormente pelos adquirentes.

No início da pesquisa, partindo de uma experiência pré-existente da matéria, além dos diversos argumentos principiológicos e embasado do conhecimento fato de que o agente financeiro não realiza uma visita/fiscalização eminentemente técnica, considerou-se não ser razoável presumir a sua responsabilidade.

Portanto, a hipótese da presente pesquisa delineou-se no sentido da ausência de solidariedade na responsabilização do agente financeiro sobre os vícios construtivos, que seriam de responsabilidade exclusiva do construtor.

Ao longo do processo de conhecimento, foram levantados os mais diversos argumentos, a favor e contra a responsabilização. Entre eles, os mais relevantes foram apontados pela própria jurisprudência encontrada nos Tribunais Regionais Federais e no próprio STJ, que, apesar de divergir, apresenta uma maioria favorável à solidariedade da relação entre agente financeiro e construtor.

A função social, evidentemente, possui abundante enlevo para a matéria ora tratada, uma vez que se percebe um claro intuito social nas decisões analisadas e na perspectiva dos julgadores. Por se tratarem de consumidores e, nos casos do SFH, muitas vezes de cidadãos de baixa ou baixíssima renda, as decisões buscaram em sua maioria, um resultado que os beneficiasse.

A caracterização da responsabilidade técnica sobre as obras, partindo da ideia de que a vistoria realizada pelo agente financeiro deveria garantir a sua solidez é, claramente, uma deturpação maléfica do objetivo da mesma. Uma vistoria que, a princípio, é realizada para aumentar a segurança do negócio jurídico firmado, voltou-se contra o próprio agente financeiro, fazendo com que o mesmo passe a responder por dano que ele não veio a causar, pelo contrário, causado sob a responsabilidade exclusiva de um terceiro.

Parece ser injusto obrigar, automaticamente, que o agente financeiro, para que não seja obrigado a ressarcir o adquirente de dano que ele não causou, realize a fiscalização da obra, como se perito o fosse, para consignar fatos como o atendimento a normas técnicas de engenharia, a utilização de materiais corretos e de qualidade, a execução perfeita do projeto, entre outros.

Não há qualquer obrigação, seja por lei ou por força dos contratos, que exijam tal comportamento dos bancos, além de se exigir dos mesmos um conhecimento, ou, ao menos, a contratação de profissionais capacitados para tal, aumentando, em muito, o custo da operação.

A conjunção de diversos fatores guiados pelo princípio da função social, quando da análise dos contratos de financiamento por parte do banco e de alienação por parte da construtora, gerou um vínculo entre estes contratos, quer sejam como contratos mistos, quer sejam como contratos coligados.

Certamente existe uma coligação entre os contratos em análise, contudo, não se parece razoável que haja consequência deveras onerosa para o agente financeiro. Para além da razoabilidade, não é uma conclusão natural de que esta coligação possa ter tamanha influência na eficácia do contrato firmado entre construtor e consumidor, em que pese os princípios da solidariedade e cooperação então dissecados.

Igualmente, não parece ser adequada a interpretação de que a teoria da aparência seria capaz de responsabilizar o agente financeiro, uma vez que o consumidor estaria adquirindo o imóvel movido pela hipótese de que aquele estaria recebendo a confirmação técnica do banco mutuante.

Ora, esquece-se o julgador que o homem médio é certamente capaz de distinguir a diferença entre o contrato de mútuo, qual seja uma operação financeira e o contrato de construção, firmado pela própria construtora ou incorporadora.

Neste sentido, pode-se resumir a discussão no ponto da vistoria realizada pelo agente financeiro, uma vez que todos os argumentos parecem contar com a sua presença. Assim, não entendendo pela responsabilidade técnica de tal vistoria, mas apenas como sendo necessária para medição da obra e consequente liberação da verba financiada, não há como estender a responsabilidade da construtora para o agente financeiro.

A solidariedade, como já exposto, não pode ser presumida. Ou ela decorre da própria lei, ou é definida e querida pelas partes, o que não se apresenta no caso em ambas hipóteses.

A sua responsabilidade está limitada ao contrato de mútuo e a seu adimplemento ou não. Não parece ser razoável atribuir à instituição financeira, a qual analisou a situação com toda a cautela que lhe cabia, realizando, inclusive, vistorias de medição para liberação dos valores financiados, responsabilidade por vício do qual lhe foge a capacidade técnica para perceber.

## 6 REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: texto constitucional promulgado em 5 de Outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nº 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008. Brasília: Senado Federal, 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4591.htm) >. Acesso em: 18 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm) >. Acesso em: 15 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial** nº 950522/PR. Recorrente: Caixa Econômica Federal Ltda e outro. Recorrido: Condomínio do Edifício Verona I III IV. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Brasília, 2009a. Julgado em 18/08/2009.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial** nº 385788/RS. Recorrente: Moacyr Eduardo Feichas. Recorrido: Caixa Econômica Federal e outro. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Brasília, 2009b. Julgado em 01/12/2009.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial** nº 1043052/MG. Recorrente: Fernando Rocha Nobre e outro. Recorrido: Caixa Econômica Federal e outro. Relator: Ministro Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado de TJ/AP). Brasília, 2010. Julgado em 08/06/2010.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial** nº 738.071/SC. Recorrente: Caixa Econômica Federal. Recorrido: Construtora Fontana Ltda e outro. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 2011. Julgado em 09/08/2011.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 2ª Região. **Apelação Cível** nº 2008.51.01.012028-0 (472938). Apelante: Norma Cardoso da Silva e outro. Apelado: Caixa Econômica Federal. Relator: Desembargador Federal Guilherme Couto de Castro. Rio de Janeiro, 2010. Julgado em 09/08/2010.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 2ª Região. **Apelação Cível** nº 200851010249251. Apelante: Josimar Carvalho da Silva. Apelado: Caixa Econômica Federal. Relator: Desembargador Federal Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro, 2011. Julgado em 18/05/2011.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 3ª Região. **Apelação Cível** nº 0021294-05.2012.4.03.6100. Apelante: Claudia Aparecida Honorato Fonseca e outro. Apelado: Caixa Econômica Federal. Relator: Desembargador Federal Jose Marcos Lunardelli. São Paulo, 2014. Julgado em 08/09/2014.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. **Apelação Cível** nº 08001174220134058401. Apelante: Caixa Econômica Federal e outros. Apelado:

Roberto Barroso Moura e outros. Relator: Desembargador Federal Edilson Nobre. Recife, 2016a. Julgado em 25/04/2016.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. **Apelação Cível** nº 08009359820164058300. Apelante: Fábio Lourenço Gomes da Silva. Apelado: Caixa Econômica Federal e outro. Relator: Desembargador Federal Carlos Wagner Dias Ferreira (Convocado). Recife, 2016b. Julgado em 20/07/2016.

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. **Apelação Cível** nº 00082272620094058200. Apelante: Caixa Econômica Federal e outros. Apelado: Jerusa Pereira de Andrade e outro. Relator: Desembargador Federal Frederico Dantas (Convocado). Recife, 2017. Julgado em 21/09/2017

\_\_\_\_\_. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. **Apelação Cível** nº 08016235620134058400. Apelante: Eliezer Lemos Cavalcante. Apelado: caixa Econômica Federal e outro. Relator: Desembargador Federal Janilson Bezerra de Siqueira (Convocado). Recife, 2018. Julgado em 28/03/2018.

CASADO, Márcio Mello. Responsabilidade objetiva no Código de Defesa do Consumidor: justificativas, precedentes e análise do sistema nacional. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, a. 3, n. 3, p. 157-187, 2003.

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006

**Código Tributário Nacional Comentado**: doutrina e jurisprudência, artigo por artigo, inclusive ICMS e ISS. Coordenação Vladimir Passos de Freitas. 6. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

CÔNSOLI, Breno. ISS e construção civil: efeitos do REsp 1.117.121/SP. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 2834, 5 abr. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/18841>>. Acesso em: 10 mar. 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil**: abrangendo o código de 1916 e o Novo Código Civil. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualizadores Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Coord. Edvaldo Brito. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Vícios construtivos e a controvérsia envolvendo a eventual responsabilidade civil solidária do agente financeiro. **Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo**, São Paulo, v. 5, n. 17, p. 153-176, 2015.

MALHEIROS, Álvaro. Aparência de direito. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, n. 6. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da existência**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2003

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

NORONHA, Fernando. **Direito das obrigações**: fundamentos do direito das obrigações; introdução à responsabilidade civil. 2. ed., rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

RIZZATTO NUNES, Luiz Antônio. **Manual da Monografia Jurídica**. 4ª ed. rev., ampl., e atual., São Paulo: Saraiva, 2002.

ROCHA, João Luiz Coelho da. EPC, *turn key* e empreitada global. **Migalhas**, 2015. Disponível em: < <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI223717,61044-EPC+turn+key+e+empreitada+global>>. Acesso em: 10 mai. 2018

SIMÃO, José Fernando. **Direito Civil**: contratos. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2010

ZANFORLIN, José Carlos. Solidariedade por vício de construção e o STJ. **Revista Consultor Jurídico**, 2014. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2014-mai-27/jose-zanforlin-solidariedade-vicio-construcao-stj>>. Acesso em: 11 mai. 2018