



Caixa é responsável por atraso de obra se não pagar construtora

25/06/2014

O banco que deixa de repassar os valores de um financiamento imobiliário para uma construtora deve ser responsabilizado por conta do atraso nas obras. Foi este o entendimento do desembargador Cotrim Guimarães, do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, em decisão monocrática, para condenar a Caixa Econômica Federal a pagar danos morais e materiais a uma mutuária, que teve de custear parte da obra atrasada.

No contrato assinado entre os mutuários e o banco, a Caixa se responsabilizou não só em conceder o empréstimo para aquisição da casa própria, mas também pela entrega do imóvel em prazo ajustado. Trata-se de uma modalidade de contrato com vinculação de garantia de entrega de imóvel.

Mas próximo à data de entrega do imóvel foi constatado o não cumprimento das obrigações da construtora. A autora da ação, juntamente com os demais condôminos, solicitou à Caixa o acionamento do “seguro garantia”, para que a construtora fosse substituída, a fim de que ocorresse a finalização da obra no prazo, mas a financiadora não tomou providências.

As pessoas constituíram então uma associação para tentar viabilizar a cobrança apenas na finalização e entrega da obra. Um ano após o prazo previsto para entrega, a Caixa atendeu aos pedidos da associação e substituiu a construtora. A finalização da obra, porém, foi interrompida por falta de repasses de valores do banco à nova empresa.

Para resolver esta situação, os integrantes da associação de condôminos fizeram rateios para angariar recursos e finalizar a obra, o que ocorreu apenas em relação às áreas particulares, tendo ficado pendentes as áreas comuns e a documentação de regularização da obra.

Primeira instância

Uma das compradoras entrou com uma ação contra a Caixa, com um pedido de tutela antecipada, para impedir qualquer cobrança ou constrição judicial (penhora, arresto) e para que seu nome não fosse incluído nos cadastros de proteção ao crédito e, também, pedindo o cumprimento do contrato para o acionamento do “seguro garantia” para a conclusão da obra, com multa pelo descumprimento e condenação pelos danos morais e materiais sofridos.

A sentença de primeiro grau julgou improcedente o pedido, por entender que não há como verificar o descumprimento contratual, já que as contratações com a construtora e com a Caixa seriam diferentes, limitando-se o banco a prover o empréstimo hipotecário.

Ainda segundo a decisão, a fiscalização feita pela instituição financeira fica restrita à comprovação de execução da obra, para fins de liberação de recursos. Dessa forma, a Caixa pode notificar ou não a seguradora, uma vez que prevalecem as regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) sobre o Código de Defesa do Consumidor.



Seguro de entrega

Em recurso, a defesa da compradora pediu a reforma da sentença alegando que a contratação tem garantia por “seguro entrega de obra”, que visa conceder aos interessados a certeza de conclusão de um empreendimento, não se tratando de mera faculdade do banco acionar o seguro, uma vez que assumiu a obrigação de financiar a construção e controlar o cronograma de andamento, sendo que a sua conduta gerou danos morais e materiais.

No TRF-3, a decisão do desembargador federal Cotrim Guimarães reconheceu a responsabilidade da Caixa nessa modalidade de contratação, citando a existência de contratos embutidos.

"Tal situação é totalmente diferente de um contrato de mútuo típico em que a Caixa fornece financiamento para aquisição de um imóvel comprado de uma construtora, onde a autonomia entre a compra e venda e o financiamento é clara e evidente. Da maneira como foi realizado o contrato (com vários contratos embutidos), impossível não visualizar entre todos os contratos, entabulados em forma única, uma autonomia bastante relativa na medida em que, inclusive, estão contidos em um único instrumento, entremostrando, mesmo que na aparência, uma interdependência perfeitamente condutora de permitir a pessoas simples, como se mostra a clientela dos empreendimentos financiados pela Caixa, de a visualizarem, não apenas como mera agente financiadora, mas também garantidora, pelo menos, da construção, afinal é sobre esta que se sustentará a hipoteca", afirmou.

Para Guimarães ainda, ao substituir a construtora, foi celebrado um novo contrato, no qual, a decisão apontou que a responsabilidade pelo não cumprimento do contrato deve ser imputada inteiramente à Caixa.

O TRF-3 reformou parcialmente a sentença para determinar o pagamento de danos morais e materiais à autora da ação: “é claro que os adquirentes de um imóvel fazem planos, projeções e esperam a entrega da tão sonhada moradia, ao que uma demora inicial de um ano frustra, desespera e aflige os contratantes, de modo que a persistência no atraso, que se prolongou no tempo por dez anos, e diante de todo o descaso da instituição bancária, a ocasionar dano moral que deve ser compensado”. A indenização de danos morais foi de R\$ 5 mil. Já o dano material foi apontado como resultado da conclusão da obra paga pelos mutuários e deverá ser apurado em liquidação de sentença. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TRF-3.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Ação 0022233-92.2006.4.03.6100/SP

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2014-jun-25/caixa-reponsavel-atraso-obra-nao-pagar-construtora/>