

Juiz responsabiliza Caixa por atraso em imóvel de programa habitacional

A **Caixa Econômica Federal** atua como executora de políticas públicas e fiscalizadora de obras. Por isso, tem responsabilidade solidária por atraso na entrega de imóveis de **programas habitacionais federais**.

Essa foi a conclusão do juiz Valter Antoniassi Maccarone, da 4ª Vara Federal de Campinas (SP), da Justiça Federal da 3ª Região, que rescindiu um contrato de financiamento imobiliário e condenou a Caixa Econômica Federal e uma construtora a restituírem o dinheiro pago por um cliente, além de arcarem com indenização.

O litígio teve início quando um homem ajuizou uma ação contra a instituição financeira e a empresa responsável pela obra. Em outubro de 2022, ele assinou um compromisso de compra e venda de um apartamento no âmbito do **Programa Casa Verde e Amarela**, criado no governo de Jair Bolsonaro (PL). O prazo de entrega estava fixado para outubro de 2023, com carência máxima até abril de 2024. A data limite, contudo, não foi cumprida.

O comprador pediu a rescisão do negócio jurídico e a restituição integral das quantias gastas com a entrada e as demais taxas, além do pagamento de multa e de compensação extrapatrimonial. A construtora argumentou que o atraso decorreu de motivo de força maior em razão da pandemia da Covid-19. A Caixa Econômica Federal alegou que atuou apenas como agente financeiro, sem culpa pela demora.

Ao analisar o caso, o magistrado acolheu os pedidos do autor e afastou os argumentos das requeridas. O julgador explicou que a instituição bancária atua não apenas no financiamento, mas opera como agente executor da política pública federal e fiscaliza o andamento da construção.

“A CEF possui responsabilidade solidária no que concerne aos problemas de atraso na entrega do imóvel em questão, visto que a instituição financeira não se limitou a atuar como agente financeiro”, destacou o juízo.

O julgador também rejeitou a justificativa da empresa de que a emergência sanitária atrasou o cronograma, já que o contrato foi assinado quando o fim da pandemia já havia sido decretado. A decisão aplicou a **Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça**, que determina a restituição integral das parcelas pagas em caso de culpa do vendedor ou construtor.

“O atraso injustificado de conclusão de obra caracteriza inadimplemento contratual culposo, constituindo causa apta a justificar a rescisão do contrato de compra e venda e mútuo de imóvel, impondo a devolução das parcelas pagas pela parte autora, de modo integral, tendo em vista a responsabilidade exclusiva das Requeridas pela inexecução do contrato”, avaliou o juízo.

Além da restituição e da multa de 2%, a sentença fixou uma indenização por danos morais no valor de R\$ 10 mil, ao considerar que a frustração pela falta de entrega da moradia supera o mero aborrecimento.

O advogado **Antonio Carlos Tessitore**, que atuou na causa pelo comprador, avalia que a decisão ajuda a balizar casos que envolvem responsabilidade da Caixa.

“Quando há atraso significativo na entrega do imóvel, a jurisprudência tem reconhecido que a Caixa não pode ser tratada apenas como financiadora. Ela também tem responsabilidade pelo acompanhamento da execução do empreendimento”, afirma.

Clique aqui para ler a sentença
Processo 5004978-88.2024.4.03.6105

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-02/juiz-responsabiliza-caixa-por-atraso-em-imovel-de-programa-habitacional-2/>

