

Banco também responde por atraso em imóvel quando fiscaliza obra

A atuação da instituição financeira que vai além do financiamento, envolvendo a fiscalização e a gestão da obra, gera responsabilidade solidária por danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel. O inadimplemento da construtora autoriza também a inversão da multa contratual.

Com base nesse entendimento, a 12ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região condenou a Caixa Econômica Federal e uma construtora a restituir os valores pagos por uma compradora de um imóvel entregue com atraso de 11 anos. A decisão obriga a Caixa e a empreiteira a pagarem indenizações pelo descumprimento do contrato.

Uma consumidora comprou um imóvel na planta, com financiamento vinculado à Caixa. Contudo, a entrega da unidade habitacional atrasou por mais de uma década. A demora culminou na inviabilidade do próprio empreendimento e na rescisão do contrato.

Diante da situação, a compradora ingressou na Justiça com um pedido de devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, além de indenização por danos morais e a inversão da multa contratual por atraso.

Em resposta, a Caixa alegou a sua ilegitimidade passiva, argumentando que atuou estritamente como agente financeiro, sem responsabilidade pela execução da obra. A construtora argumentou a ocorrência de caso fortuito e força maior para justificar a demora, citando greves e o impacto de chuvas.

Riscos inerentes

A desembargadora federal Ana Carolina Roman, responsável pelo caso, deu parcial razão à compradora. A magistrada rejeitou a tese de ilegitimidade da Caixa, apontando que o contrato estabelecia hipóteses que autorizavam o banco a promover a substituição da construtora em caso de retardamento ou paralisação.

“Nesse contexto, a instituição financeira não apenas financia, mas também fiscaliza e gerencia o fluxo de recursos, assumindo uma posição que a vincula diretamente ao cronograma da obra. Sua atuação ativa gera responsabilidade solidária por danos decorrentes do inadimplemento contratual”, avaliou.

Em relação ao atraso, a julgadora afastou a tese de força maior da construtora, ressaltando que chuvas torrenciais, instabilidade no fornecimento de materiais e movimentos grevistas são riscos inerentes à atividade da construção civil, configurando fortuito interno que não pode ser transferido ao consumidor.

A magistrada também confirmou a inversão da cláusula penal moratória a favor da adquirente, aplicando a jurisprudência fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 971.

Sobre o pedido de devolução da comissão de corretagem, a relatora destacou que a quebra contratual ocorreu por culpa exclusiva das rés. Assim, a cliente tem o direito de ser ressarcida integralmente dos desembolsos feitos para a concretização do negócio frustrado.

“A comissão de corretagem, nesse contexto, representa um prejuízo direto decorrente do inadimplemento, devendo, portanto, ser restituída como parte da reparação integral dos danos”, concluiu a relatora.

Por fim, o TRF-1 manteve a condenação solidária ao pagamento de R\$ 20 mil por danos morais, atestando que a espera de mais de dez anos frustrou o plano de vida da consumidora e gerou abalo psicológico. *Com informações da assessoria de imprensa do TRF-1.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 0014783-98.2015.4.01.3300





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mai-01/banco-tambem-responde-por-atraso-em-imovel-quando-fiscaliza-obra/>