

Se obra está atrasada, não incidem juros sobre o saldo devedor

11/02/2012

Istockphoto



Não há de se argumentar caso fortuito ou força maior. Se a incorporadora atrasou a obra, deve suspender imediatamente a continuidade da correção monetária aplicada ao saldo devedor do imóvel, por meio do Índice Nacional de Custo de Construção. Com o *boom* imobiliário, esse entendimento, há alguns anos impensável, vem sendo cada vez mais atestado pela Justiça estadual paulista.

Só no escritório Tapai Advogados, de acordo com levantamento da banca, em janeiro de 2012 já foram quatro liminares favoráveis aos consumidores neste sentido. Em 2011 foram doze liminares, enquanto em 2010, nenhuma. O advogado **Marcelo Tapai**, especialista em Direito Imobiliário, explica que uma mudança vem ocorrendo no entendimento do Judiciário.

O INCC é um dos três itens que compõem o Índice Geral de Preços, representando uma fatia de 10%. É elaborado pela Fundação Getúlio Vargas e afere, mês a mês, os custos dos insumos empregados em construções habitacionais. Ao analisar os casos, os juízes aplicam o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e também a Lei de Incorporação Imobiliária.

"Muitas vezes, o consumidor faz um empréstimo para pagar o saldo e a demora faz com que ele também pague juros sobre ele. Quando a obra atrasa, o montante do financiamento também aumenta", explica o advogado. O argumento empregado pelas construtoras para justificar essa cobrança diretamente revertida para suas contas é que a correção monetária apenas repõe a perda do poder aquisitivo da moeda.

Mas o advogado explica, por exemplo, que o INCC está acima da inflação. Em 2011, esse índice foi de 7,45%, cobrado sobre o saldo devedor. "A construtora tem tudo para estar dentro do prazo, já que se planejou para a obra. O acerto do prazo é sempre unilateral e muitas vezes, em meio a tantos empreendimentos parecidos, a promessa da data da entrega é um diferencial. Pagar o INCC no atraso é premiar o inadimplemento", diz.

Com escritório no Rio de Janeiro, o advogado **Ronaldo Gotlib**, especialista em Financiamento Habitacional, conta que o fenômeno vem ocorrendo no país todo. "É algo lógico", acredita. "Se a empresa se compromete a entregar no prazo, o índice não pode ser cobrado quando há atraso."

"O CDC é pertinente nestes casos", diz. "Da mesma forma que uma obra adiantada não vai ter desconto para o consumidor, ele não pode arcar com os custos do atraso", diz.



Passou pelas mãos de Tapai o caso de um consumidor que comprou um imóvel no futuro Condomínio Fotografia, da incorporadora e construtora Camargo Corrêa, localizado na região sul da Capital de São Paulo. Pagou, no total, R\$ 423.984,64. O combinado não foi cumprido e, ao que tudo indica, o imóvel será entregue em meados de 2012, com atraso de um ano.

Na Justiça, o consumidor teve seu pedido atendido. O juiz determinou o congelamento da aplicação sobre o saldo devedor a partir do prazo de entrega previsto no contrato. Na prática, o homem vai deixar de gastar R\$ 15 mil.

Em outro caso, em apelação julgada na Comarca de Cravinhos (SP), o juiz José Gavião de Almeida entendeu ser incabível a cobrança do INCC após a conclusão da fase de construção da obra. A Cooperteto Cooperativa Habitacional de Ribeirão Preto pedia que após a entrega das chaves o consumidor deveria pagar as parcelas em dobro.

O juiz entendeu que "o INCC é incabível após a fase de construção e, no caso dos autos, não deve ser utilizado a partir da entrega das chaves, sob pena de caracterizar onerosidade excessiva à recorrida".

O Tapai Advogados também cuidou de um caso no qual o comprador tinha saldo devedor para pagar à incorporadora PDG, em virtude de um imóvel comprado na Granja Julieta, bairro da zona sul de São Paulo. Ao longo dos nove meses de atraso, além do INCC, as incorporadoras Laguna e Munduruku, do grupo PDG, quiseram cobrar do cliente juros de 1% ao mês mais correção por atraso de três meses na entrega das documentações para financiamento.

A sentença da 4ª Vara Cível do Fórum João Mendes Júnior determinou a restituição e a diferença de correção monetária e juros cobrada de forma indiscriminada no saldo devedor do comprador.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2012-fev-11/obra-atrasada-nao-incidem-juros-saldo-devedor/>