

Juíza ordena redução de saldo devedor cobrado por construtoras

Por constatar que o cálculo apresentado pelas empresas não obedeceu aos termos do contrato, a juíza Lígia Cristina Berardi Machado, da 3ª Vara Cível de Tatuí (SP), ordenou que o saldo devedor de um financiamento imobiliário feito por dois compradores diretamente com as construtoras fosse reduzido para R\$ 3.150.

De acordo com os autos, os compradores quiseram quitar o financiamento. Em resposta, as empresas disseram que o saldo a ser pago era de R\$ 90,1 mil.

Os compradores alegaram, porém, que deviam apenas R\$ 38,9 mil, já que teriam direito a abatimento proporcional dos encargos pela quitação antecipada. As companhias rejeitaram o valor, e os dois levaram o caso à Justiça.

Ocorre que, em meio ao processo, uma perícia mostrou que o saldo devedor era de cerca de R\$ 3.000 em fevereiro do ano passado. Ao explicar o cálculo, o perito disse que as empresas aumentaram tanto as prestações mensais quanto o saldo para chegar ao valor cobrado. As companhias por sua vez, alegaram que os valores foram reajustados de acordo com o contrato e a legislação.

Vale a perícia

Ao analisar o caso, a juíza Lígia Machado observou que os juros de 1% ao mês previstos no contrato ficaram dentro dos limites definidos pelo Código Civil e pelo Código Tributário Nacional. Ela explicou, ainda, que o contrato não estipulou juros acima de 12% ao ano, conforme sustentaram os compradores, mostrando que não houve abusividade no contrato.

Apesar disso, prosseguiu a juíza, o trabalho do perito demonstrou que as empresas não observaram o que estava previsto no contrato ao reajustarem as parcelas.

“Desta forma, acolho o cálculo elaborado pelo perito judicial, que levou em consideração as cláusulas contratuais, com aplicação de juros de 1% ao mês de forma simples, e correção monetária pelo IGPM, concluindo que o saldo devedor dos autores até fevereiro de 2023, era de R\$ 3.150,30”, anotou a juíza. Por fim, ela mandou as empresas descontarem desse valor as quantias pagas a mais.

Os autores da ação foram representados pelo advogado **Rafael Rocha Filho**.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1005195-85.2021.8.26.0624

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jan-29/juiza-ordena-reducao-de-saldo-devedor-cobrado-por-construtoras/>

