

Se entrega do imóvel pode atrasar, quitação também pode ser adiada

Do mesmo modo que as construtoras podem prorrogar por até 180 dias o prazo para entrega das chaves, os consumidores têm direito ao mesmo período, após a entrega dos imóveis, para quitar o débito. Este foi o entendimento da juíza Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, da 1ª Vara Cível do Butantã (SP), que tornou válida a cláusula de tolerância a um casal cujo apartamento teve a entrega adiada duas vezes. Também foi determinada indenização de R\$ 30 mil, por danos morais.

O casal afirmou que, mesmo com o atraso de um ano, houve cobrança de juros indevidos antes da entrega e posse do imóvel, além de desequilíbrio nas cláusulas contratuais, indevida cobrança de comissão de corretagem, abuso de direito quanto à tolerância para atrasos, ilegal forma para escolha da administradora e ilegalidade na cessão de direitos e obrigações. Assim, foi requerida a nulidade das respectivas cláusulas contratuais e a concessão do prazo de 180 dias para a quitação do apartamento, sem prejuízo à entrega das chaves.

A construtora, em sua defesa, alegou que os atrasos aconteceram por motivo de força maior, por conta do aquecimento do mercado da construção civil, declarou sua ilegitimidade passiva sobre a questão da corretagem, já que o serviço foi prestado por outra empresa, e afirmou a legalidade dos juros de 12% ao ano após a expedição do habite-se, e que o instrumento particular de promessa de compra e venda mantém o equilíbrio contratual entre as partes.

"No caso sob julgamento, tem-se uma interessante situação de fato e de direito. Os consumidores autores preferem — ao menos é isto que se extrai da inicial — que seja eles concedido o mesmo prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para cumprimento de uma obrigação contratual. Trata-se de equiparar-se a tolerância contratual", disse a juíza na decisão. "Se vale a prorrogação imotivada para a construtora entregar o imóvel, também vale o pagamento da parcela final do preço — tudo isso, logicamente, sem prejudicar a entrega das chaves. Somente se não for deferido igual tratamento de tolerância aos autores consumidores, pretendem eles que a disposição seja considerada nula (inválida) por abusividade — disposição manifestamente prejudicial aos promitentes adquirentes", afirmou.

Sobre os juros, a juíza entendeu não haver ilegalidade. "Nula não pode ser considerada a cláusula que prevê a incidência de juros de 12% ao ano, decorrente da incidência da Tabela Price. Anote-se que a Tabela Price constitui método consagrado de financiamento ou empréstimo a longo prazo, com pagamento em prestações periódicas e fixas, em que os juros são imputados com prioridade sobre a amortização do capital, invertendo-se essa equação ao longo do contrato", explicou.

O imóvel foi comprado pelo casal em 2008, direto da planta. A entrega estava prevista para 2011, mas foi adiada duas vezes. Segundo a construtora Seven, responsável pela obra, houve escassez de mão de obra.

Para o advogado do casal, **Carlos Henrique Bastos da Silva**, "a juíza foi sábia e assim acolheu a nossa tese sobre o abismal desequilíbrio do contrato, e por esta razão tornou válida a cláusula de tolerância também ao consumidor. Isto também é importante sob o ponto de vista de entendimento jurídico, pois é um norteador que favorece futuras decisões".

Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

Date Created

04/02/2013