

## OS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E A COBRANÇA DO INCC

SONIA RAQUEL MOURA <sup>1</sup>

LUCIANO SILVA ALVES <sup>2</sup>

### RESUMO

Esta trabalho visa a compreensão dos contratos de compra e venda de bens imóveis, em que são praticados pela sociedade civil. Tema esse, disposto no Código civil e legislação complementar para regulamentar as relações patrimoniais. Observamos que esses contratos de compra e venda, garante as partes a segurança jurídica de acordo com os princípios do direito civil-constitucionais, tais como, principio da boa-fé objetiva, pacta sun servanda e cláusulas especiais dos contratos de compra e venda, assim como os teóricos como Stolze, Tartuce, Pontes e Miranda nos fundamenta em sua realização e aplicação jurídica. Ocorre que em sua prática social dos contratos de compra e venda, tende um liame entre a legalidade de cobrança da cláusula do INCC, uma vez que se apresenta de forma abusiva sua cobrança em determinados casos. O trabalho acadêmico esta respaldado pela metodologia de pesquisa de forma bibliográfica, de forma dedutiva, assim, fundamentado em Lakatos & Marcondes (2010), configurando assim, sua cientificidade.

**Palavras – chave:** Direito Constitucional, Direito Civil, Contratos de Compra e venda de Bens Imóveis, Cláusula de Cobrança do INCC.

---

<sup>1</sup>UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Aluno da disciplina TCC II, turma DIR \_\_\_\_\_. E-mail

<sup>2</sup>UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Mestre, Orientador. Email:

## 1. INTRODUÇÃO

Nos tempos atuais, onde as pessoas buscam cada vez mais a aquisição da tão sonhada casa própria, têm-se discutido muito acerca da (i)legalidade do INCC (índice nacional da construção civil), uma vez que este corrige os valores da parcela e do saldo devedor do contrato de compra e venda de imóveis vendidos na planta e a sua cobrança tem sido realizada mesmo quando a obra se encontra em atraso e, em algumas das vezes, depois da entrega das chaves.

Contudo, antes de iniciarmos a discussão do assunto propriamente dito, faz-se necessário observar alguns aspectos referentes ao conceito de contrato de compra e venda, seus requisitos de validade, cláusulas especiais e princípios norteadores, haja vista que isso se torna elementar ao entendimento da modalidade ora estudado.

Dentro do estudo dos princípios será realizada uma breve reflexão acerca do princípio da autonomia da vontade e suas limitações, para que possamos entender as razões das mitigações deste princípio ao longo do tempo.

O grande problema dos contratos imobiliários é que muitas das vezes as cláusulas que são postas nos contratos são incompreensíveis ao consumidor, de modo que, em se tratando do INCC, a insegurança quanto ao saldo devedor é um dos principais dilemas.

Hoje em dia, a inconstância do saldo devedor assombra aqueles que realizam financiamento imobiliário, em razão da correção, juros e cláusulas abusivas dos contratos de adesão firmados.

Quanto à evolução do contrato no Brasil, pode-se dizer que antes do Código Civil de 2002 tinha-se uma visão privatista pois a ideia que se tinha era que as partes poderiam ter total liberdade para contratar, no entanto a evolução deste instituto originou-se a visão coletivista que reconheceu que embora o contrato realize efeitos essencialmente entre as partes há também reflexos gigantescos na sociedade.

Nessa linha, discute-se se a inclusão de cláusulas que prevêm a aplicação do INCC nos contratos de compra e venda é legal ou se há alguma limitação à sua disposição, notadamente no que se refere a sua cobrança após a entrega das chaves.

## 2. CONCEITO DE CONTRATO

O contrato é considerado a mais importante fonte de constituição de relação obrigacional entre os indivíduos, isso se dá em razão das suas tantas repercussões no âmbito jurídico, econômico e social, haja vista que ele é um dos principais mecanismos de circulação de riquezas.

O contrato nasce, como instituto jurídico, a fim de regulamentar algo que a princípio pertencia somente ao mundo dos fatos, pois o interesse do ser humano em realizar negócios jurídicos antecede até mesmo ao mundo do direito, de modo que este surgiu com o objetivo de regular a forma que esses negócios serão realizados.

O conceito de contrato remota ao Direito Romano Clássico, assim como tanto outros institutos, bem como, princípios do direito civil, pois é certo que o direito Romano é uma das principais fontes de direito dos países ocidentais, como o caso do Brasil.

Muito embora o conceito do contrato tenha berço no Direito Romano Clássico, TARTUCE (2012, p. 01) assevera que este instituto é tão antigo quanto o próprio ser humano, sendo que este originou-se do momento em que as pessoas começaram a viver em sociedade.

Nas palavras de Francisco Carlos Malosá Junior e Rafael de Souza Silva (2004, p. 179):

Desde os primórdios da humanidade os seres humanos vêm desejando, cada vez mais, segurança para suas vidas. Assim, uniram-se em sociedades para que pudessem colaborar uns com os outros; daí resultando em *“ubi societas ibi jus”*. Dessa maneira, conforme evoluía a sociedade evoluía também o Direito.

Nota-se, portanto, que o contrato é oriundo do desejo humano de colaborar entre si, de modo a trazer benefício as partes envolvidas no negócio e ao seu meio social em que vivem, por essa razão é que o instituto evolui à medida que a sociedade.

Acerca do conceito técnico do contrato, Silvio de Salvo Venosa (2011, p. 374), explica que:

*Contractus* significa unir; contrair. Não era o único termo utilizado em Direito Romano para finalidades semelhantes. Convenção, de *conventio*, provém de *cum vinire*, vir junto. E pacto provém de *pacis si*, estar de acordo. O contrato, a convenção e o pacto foram conhecidos no Direito Romano. Como linguagem figurativa, modernamente podemos usar a expressão como sinônimos, embora só contrato tenha sentido técnico.

Por seu turno, Maria Helena Diniz (2010, p. 11) conceitua contrato da seguinte maneira:

O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo para sua formação, do encontro da vontade das partes, por ser ato regulamentador de interesses privados. Deveras, a essência do negócio jurídico é a autorregulamentação dos interesses particulares, reconhecida pela ordem jurídica, que lhe dá força criativa.

Portanto, pode-se dizer que o contrato é espécie do gênero negócio jurídico, no qual duas ou mais pessoas acordam, assumindo certos encargos ou obrigações, ou assegurando entre si determinado direito.

Sendo assim, por ser o contrato uma espécie de negócio jurídico, é imprescindível para sua validade o cumprimento de certos requisitos, os quais se encontram previstos no art. 104 do Código Civil e na doutrina, quais sejam:

- a) capacidade (genérica e específica);
- b) objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- c) celebração na forma prevista ou não defesa em lei (formalismo e consensualismo);

Tais requisitos atingem somente o plano de validade do negócio jurídico, pois neste plano será verificado se o negócio é válido conforme as normas legais ou se está eivado de algum vício ou defeito que o impossibilite de alcançar o fim esperado.

Cumprido ressaltar que para que um negócio jurídico seja válido é necessário também a manifestação livre da vontade dos agentes para que este não venha a ser afetada pelos defeitos do negócio jurídico.

Outrossim, o contrato deve respeitar os princípios norteadores da relação contratual para ter plenos efeitos, pois os princípios no direito são tão importantes quanto as próprias regras, porquanto aqueles traçam as linhas nas quais estas devem seguir.

Segundo Maria Helena Diniz (2010, p. 35) são princípios fundamentais do direito contratual:

- a) pelo princípio da Autonomia da vontade e o da Função Social do Contrato, as partes podem discutir o acordo que seja conveniente, com intenção de contratar ou não, uma livre negociação, sem regalias a nenhuma das partes, em consonância com o direito, para garantir seus interesses, apenas limitados pela função social do contrato, pela Ordem Pública e bons costumes;
- b) Pelo princípio do Consensualismo, está assegurada a validade do contrato, bastando que haja consenso entre as partes;
- c) o Princípio da Obrigatoriedade da Convenção é aquele que obriga as partes cumprir o acordo na forma em que foi estabelecido (*pacta sun servanda*), não podendo por si só modificar o que foi acordado, só podendo ser revogado tal contrato, pela vontade de ambas as partes, ou causa fortuita ou força maior;
- d) já o princípio da Relatividade dos Efeitos Contratos, garante que somente as partes se obrigam a cumprir o que foi tratado, ou seja, somente as partes tem obrigação de cumprir o conteúdo do contrato;
- e) e o princípio da Boa-Fé Objetiva tem como finalidade, assegurar a integridade a lisura, na formação de um contrato, para que nenhuma das partes seja prejudicada.

Quanto a princípio a função social do contrato, insta consignar que este se encontra intimamente relacionada a prevalência do interesse comum em detrimento do interesse privado.

Segundo os estudiosos Francisco Carlos Malosá Junior e Rafael de Souza Silva (2004, p. 181.), pela função social “o contrato deixa de ser apenas um instrumento jurídico, de interesses puramente interpessoais ou de operação de proveitos, com fins econômicos”.

Sem olvidar, na realização do contrato é essencial a integridade, idoneidade, bem como a boa-fé, portanto, as partes devem agir com lisura no momento da contratação, não devendo colocar ou acrescentar cláusulas que onera sobremaneira a outra parte.

### 3. CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O contrato de compra e venda milenário, tendo relatos dela em vários documentos históricos, como, por exemplo, a bíblia sagrada, no livro de gêneses, onde Abraão compra de Efrom, pela quantia de 400 siclos de prata, um terreno onde se encontra a caverna de Macpela, na qual pretendia sepultar a sua esposa, Sara.

Fato interessante é que a venda do terreno à Abraão se deu na presença de muitas pessoas, as quais serviam de testemunha da realização do negócio entre as partes, pois naquela época não havia o instituto do contrato para obrigar as partes a cumprirem o ajuste.

Todavia, o contrato de compra e venda só não antecede ao escambo e a permuta, pois segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2017, p. 640), estas foram as primeiras formas de manifestação contratuais da humanidade, onde as pessoas restringiam-se a troca de objetos.

Os referidos autores asseveram, ainda, que a escassez de produtos aliada à difícil localização de pessoas que detinham objetos que despertassem o interesse na troca, entre outros, eram causas que dificultavam a circulação das riquezas.

O contrato de compra e venda foi implementada somente quando a moeda manifestou a sua universalidade, de modo a assegurar maior eficiência na circulação de riquezas e, portanto, trazer estabilidade social e econômica para um país, especialmente se levarmos em consideração os tributos que são cobrados por meio do contrato de compra e venda.

O contrato de compra e venda se caracteriza pela troca de um bem por dinheiro ou equivalente, pois se não houver a troca desse bem por dinheiro ou equivalente não se pode classificar o contrato por tal natureza, pois, de acordo com o art. 481 do código civil “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a **pagar-lhe certo preço em dinheiro**” (grifei).

Não resta dúvida de que essa espécie de contrato é considerada a mais importante dentre as demais formas que se encontram previstas no nosso código civil, haja vista que é a mais celebrada entre as pessoas.

Hodiernamente, o contrato de compra e venda é tão natural que é realizada a qualquer momento mesmo por quem possui baixo poder aquisitivo e, até mesmo, por crianças.

Pontes de Miranda (1972, p. 9), a respeito da habitualidade em a compra e venda é realizado, afirma que este “apanha desde os negócios jurídicos de esquina, ou de rua (vendedores ambulantes e estacionários), até os que tem os que têm por objeto patrimônios”.

Ao que se refere ao contrato de compra e venda de imóveis, pode-se dizer que este não foge às regras gerais do contrato, de modo que são indispensáveis a observância dos requisitos já mencionados, bem como os princípios, ou seja, a realização do contrato de compra e venda deve estar alicerçada no princípio da autonomia da vontade, do consensualismo, da obrigatoriedade da convenção, da relatividade dos efeitos e o princípio da boa-fé.

De acordo com o art. 482. do CC: “a compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”.

Verifica-se, portanto, que o consentimento (acordo) da parte é considerado elemento fundamental para a validade do negócio jurídico, pois estas devem acordarem livremente acerca do objeto e do preço do imóvel, respeitando, logicamente, os princípios já mencionados.

No que se refere ao conceito de contrato imobiliário, GUSTAVO KLOH (2016, p. 44), afirma que: “contrato imobiliário é aquele que envolve, de algum modo, a interferência na posse, na propriedade ou em outros direitos atinentes a imóveis”.

A lei nº 9.514/97, a qual dispões sobre o financiamento imobiliário e a alienação fiduciária nasceu com a proposta de facilitar a aquisição da casa própria, gerando muita expectativa dos brasileiros que almejavam sair do aluguel ou simplesmente ter um bem imóvel.

Na década de 60, o governo instituiu o financiamento habitacional, por meio da lei nº 4.380/64, no entanto poucas pessoas possuíam condições de adquirir a tão sonhada casa própria, pois junto com o financiamento foi criada a correção monetária.

No final dos anos 90, o governo sofria com a crise econômica no país, sendo que esta refletia severamente no mercado imobiliário, o que fez o governo criar uma nova lei que pudesse facilitar o financiamento imobiliário.

#### **4. CLÁUSULAS ESPECIAIS DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA**

Segundo Maria Helena Diniz (2010, p. 204)

O contrato de compra e venda, desde que as partes o consintam, vem, muitas vezes, acompanhando de cláusulas especiais que, embora não lhe retirem seus caracteres essenciais, alteram sua fisionomia, exigindo a observância de normas particulares, visto que esses pactos subordinam os efeitos do contrato a evento futuro futuro e incerto, tornando condicional o negócio.

Essas cláusulas especiais, também conhecidas como pacto adjetos, são aquelas previstas no nosso ordenamento jurídico, mais especificamente nos artigos 505 ao 532 do CC.

O nosso código civil de 2002 traz as seguintes cláusulas especiais:

a) Retrovenda (arts. 505 a 508 do CC): é aquela que o vendedor reserva-se no direito de, em até três anos, reaver o bem alienado, efetuando a devolução do valor recebido e das despesas realizadas pelo comprador no interim do resgate, desde que ajustadas por escrito.

b) Cláusula de venda a contento e cláusula de venda sujeita a prova (arts. 509 a 512 do CC): No caso de venda a contento e da cláusula de venda sujeita a prova há a subordinação dos efeitos da compra a evento futuro e incerto, uma vez que nesta o comprador conhece o produto, no entanto certificará se este possui as qualidades indicadas pelo vendedor e naquela é garantida ao comprador o desfazimento do contrato se a coisa obtida não lhe agrada.

c) Cláusula de Preempção, preferência ou prelação convencional (arts. 513 a 520 do CC):

A preempção nada mais é do que o direito de preferência na compra do bem alienado, ou seja, se o comprador do mesmo resolver vender o bem adquirido deverá, obrigatoriamente, oferecer primeiramente ao alienante. O prazo decadencial para o exercício desse direito se diferencia na hipótese de se tratar de bem móvel ou imóvel, sendo que no primeiro caso o prazo máximo será de 180 dias e no último o prazo máximo de 02 anos, contados da tradição ou do registro, segundo a doutrina.

d) Cláusula de venda com reserva de domínio (arts. 521 a 528 do CC): Na cláusula de reserva de domínio o vendedor guarda para si a propriedade e a posse indireta do bem até que o valor seja pago na sua integralidade.

e) Cláusula de venda sobre documentos (arts. 529 a 532 do CC): Neste caso em vez da tradição da mercadoria será realizada a entrega de título representativo desta.

## **5. APLICAÇÃO DA CLÁUSULA DE COBRANÇA DO INCC**

Criada pela Fundação Getúlio Vargas, com a finalidade de corrigir os custos da construção civil durante a obra, o INCC é considerado o primeiro índice oficial à analisar os custos da construção civil, este ficou popularmente conhecido no ano de 1950 em razão da sua divulgação, pois inicialmente o INCC abrangia tão somente a cidade do Rio de Janeiro e se chamava ICC (Índice de Custo da Construção), havendo posteriormente a sua descentralização para outras 06 cidades.

Conforme já mencionado, o INCC ficou originariamente conhecido como ICC, havendo a alteração da sua nomenclatura somente em fevereiro do ano de 1985 e o seu objetivo inicial era a realização de pesquisa de custo, a qual ocorria somente no Rio de Janeiro, no período, capital federal. Entretanto, com o passar dos anos a evolução e aperfeiçoamento da construção civil, bem como, a variação mensal de preços trouxe a necessidade de apuração de preços de insumos, serviços e de mão-de-obra, de modo que a Fundação Getúlio Vargas (FGV) passou a coletar os dados acerca das mudanças dos custos dos materiais essenciais a construção civil, descentralizando a pesquisa para outras localidades, abrangendo um total de sete capitais, (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Porto Alegre e Brasília).

A variação do índice do INCC se dá em razão da alternância da inflação, que em um mês pode estar mais alto e em outro mais baixo, portanto a FGV realiza a coleta de dados e as publica mensalmente. Essa pesquisa ocorre no primeiro e último dia de cada mês e é divulgado nos meios de comunicação. Nesta pesquisa são colhidos os preços dos insumos e serviços da construção civil que irão ser levadas em conta para atualizar monetariamente as parcelas dos imóveis comprados na planta. Tal atualização inside sobre a quantia a ser financiada, nas parcelas intermediárias, anuais, de chave e de entrada, assim nenhuma fica desatualizada.

Para maior esclarecimento sobre o assunto se faz necessário um demonstrativo de como ocorre a evolução do índice por mês, para isto segue o quadro demonstrativo abaixo.

Quadro 1 – demonstrativo da base de cálculo do INCC

Mês/ano	Índice do mês (em%)
Jan/2015	0,70
Dez/2014	0,25
Nov/2014	0,30
Out/2014	0,20

Disponível em: < <http://www3.lopes.com.br/blog/mercado-imobiliario/saiba-calcular-o-incc/#axzz5ljqwvRlq>>

Exemplificando a forma como é essa cobrança imaginemos a seguinte situação hipotética: Temos um imóvel na planta, no valor 400.000,00, onde foi descontado uma entrada de 100.000,00, sendo financiado o restante, no caso 300.000,00, imaginemos que esse valor foi parcelado em 200 vezes, resultando em 200 parcelas de 1500,00, nestre demonstrativo não consta outras correções, somente atualização do INCC.

Conforme já exposto, é usado o índice do INCC coletado dois meses anterior ao mês civil, usaremos o mês de Dezembro, no qual o índice coletado é de 0,25%, para atualizar o mês de fevereiro, assim, somando 300.000,00 mais 0,25%, o novo saldo devedor, sera de 300.750,00, desta forma, as parcelas inicialmente de 1500,00 se transformaram em 1503,75, que sera paga, e teoricamente, o saldo devedor seria de 298.500,00,mas com o reajuste, o resultado será de 299.246,25.

Dando seguimento, em março novo reajuste, com o INCC de janeiro, conforme o demonstrativo é de 0.70%, sobre o saldo devedor de 299.246,25, atualizado, 301.340,97, e surge nova parcela de 1.514,27. Após o pagamento dessa parcela, o novo saldo devedor será de 299.826,70. E assim sucessivamente até a entrega do imóvel. Nota-se que mesmo pagando duas parcelas o saldo continua perto do valor financiado.

Este índice possui extrema relevância para o mercado imobiliário, do mesmo modo que as demais taxas que compõem o IGP (Índice Geral de Preços), as quais medem as alterações de custos de produtos e serviços na economia nacional, pois, de acordo com o IGP, este Reflete 10% do índice nacional de preços.

Para efeito do presente trabalho, cumpre evidenciar, que, no caso do consumidor comprar o imóvel a vista não haverá a incidência do INCC, mas se decidir pagar uma entrada e financiar a diferença, o índice recairá sobre todo o

restante devido, até a quitação total. Neste caso, essa correção ocorre em consequência do contrato de compra e venda de imóveis na planta serem longos, e isso motiva a desvalorização monetária das parcelas até a entrega do imóvel.

A cobrança do índice do INCC tem respaldo no art. 487. Do código civil, a qual dispõe “ É lícito às partes fixar o preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação”, bem como, no art. 2º da Lei nº 10.192/2001, nos seguintes termos:

Art. 2º. É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

Ademais, o art. 46 da lei 10.931/04 dispõe que:

Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

Verifica-se, portanto, que é admitida a estipulação contratual de preço em razão de correção monetária, contudo há algumas regras para essa cobrança, quais sejam: proibição de correção monetária com intervalo de tempo inferior a um ano (art. 2º da lei 10.192/2001); permissão de correção monetária mensal na venda de imóvel com prazo mínimo de 36 meses (art. 46 da lei 10.931/04).

Conforme já exposto, a cobrança do índice do INCC tem respaldo legal, um índice nacional, com a função de corrigir as parcelas de imóveis comprados na planta, quando as parcelas são pagas diretamente ao construtor, como também, de financiamento com operadoras que resulta de contratos mútuos.

Convém frisar, que o Índice Nacional Construção Civil é adotado no momento da confecção do contrato até sua extinção. Sendo as parcelas, atualizadas mensalmente, exceto na entrada.

Assim, apesar de haver argumentos contrários à sua legalidade e também, ser considerado por muitos como abusiva, principalmente no período de atraso, é admitida essa cobrança de reajuste no setor imobiliário.

No entendimento de quase unanimidade dos tribunais, compreende que caso não incida essa cobrança a parte ficaria prejudicada pela desvalorização monetária. Consideram essa correção exclusivamente para que a moeda não perca seu valor de compra. Entendem que a construtora não visa lucro, pois serve somente para atualizar tal valor.

Os efeitos dessa incidência de reajuste, cessa no momento em que a obra é finalizada. Com parecer de termino da construção.

Documento emitido para esse fim, denominado “habite-se” põe fim a cobrança, pois atesta que o imóvel está apto para moradia.

## **6. COBRANÇA DA CLAUSULA INCC**

A facilidade em adquirir imóveis na planta trouxe consigo diversas ações que visam indenizações, motivado pelo não cumprimento contratual. Nesse sentido, tem se levantado a questão sobre a aplicabilidade ou não do INCC – (Índice Nacional da Construção Civil) que é um parâmetro utilizado para a correção dos valores dos contratos de compra e venda de imóveis adquiridos na planta, no decorrer da obra, precisamente, por estar diretamente ligado à mudança dos custos da construção civil.

Conforme exposto, são levadas a juízo os desentendimentos, as querelas, quanto a aplicabilidade do INCC, ilegalidade nas parcelas durante o atraso na obra e, principalmente, após entrega das chaves, pois, na prática, mesmo com atraso, a construtora continua com a cobrança.

Ademais, ao assinar um contrato de compra e venda na compra de um imóvel na planta o valor inicial não será o mesmo na conclusão da obra, haja vista que, normalmente, o comprador não é avisado a respeito da aplicação do índice sobre as parcelas e saldo devedor, apesar de constar no contrato assinado entre as partes, mas que passa despercebido ao comprador, pois, normalmente, este contrato já está confeccionado por somente uma das partes.

Na prática, mesmo que aconteça de atrasar a entrega do imóvel, por culpa da construtora, devido algum fato ocorrido durante a obra, eventualidades, como a

falta de materiais próprios, carência de mão de obra capacitado e amplo volume de chuvas, a cobrança do índice INCC, continua sendo cobrada, dentro de um prazo de tolerância de 180 dias que habitualmente se encontram previstos nesses contratos particulares e, ainda, há o fato de que as construtoras, mesmo com a entrega das chaves, continuam cobrando o INCC sobre o saldo devedor.

Acerca do prazo de tolerância a jurisprudência é quase unânime sobre a sua legalidade, contudo, no que se refere a a cobrança após a entrega das chaves a jurisprudência tem entendido pela sua ilegalidade. Conforme expõe decisão:

PROCESSO CIVIL. CDC. CONTRATO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INCC. APÓS A ENTREGA DAS CHAVES. ILEGALIDADE. JUROS REMUNERATÓRIOS. ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGALIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. Resta consolidado na jurisprudência pátria acerca da ilegalidade da incidência do INCC após a entrega das chaves, já que se trata de índice específico da construção civil que pode onerar a parte consumidora. Após a entrega das chaves é lícito a pactuação de índice diverso do INCC. Não é lícito a cobrança de juros remuneratórios nos contratos de incorporação imobiliária antes da entrega do imóvel, vez que não houve utilização do consumidor de capital da incorporadora, não devendo pagar juros em cima de seu próprio dinheiro. À unanimidade, negou-se provimento ao recurso de agravo.

(TJ-PE - AGV: 195829 PE 01958294, Relator: Leopoldo de Arruda Raposo, Data de Julgamento: 02/12/2009, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 124).

Verifica-se, pois, que o fundamento da decisão consubstancia-se no fato de que este índice é específico da construção civil e a sua cobrança pode onerar sobremaneira o consumidor.

## **7. CONCLUSÃO**

De acordo com a pesquisa realizada conclui-se que a adoção do INCC como índice corretor de contratos imobiliários, isoladamente, não se trata de conduta ilegal, no entanto, pode ocorrer de sua adoção ocasionar valores exorbitantes que podem encadear no desequilíbrio contratual.

O que se vê ultimamente, notadamente no que diz respeito aos contratos imobiliários de imóveis na planta, é que as partes não estão discutindo as cláusulas contratuais de forma igualitária, e, sendo assim, o direito não deve tratá-las como se fossem discutidas com igualdade, pois, fato é que o consumidor está saindo prejudicado nessa relação, uma vez que a inconstância do saldo devedor gera um problema a quem realiza um financiamento imobiliário, provocando instabilidade e insegurança ao consumidor.

A abusividade mais evidente na cobrança do INCC é aquela que ocorre após a entrega das chaves, pois, em muitos casos, a construtora continua cobrando sobre o saldo devedor, o que se trata de conduta totalmente ilegal, pois, conforme já mencionado, este índice é específico da construção civil e a sua cobrança pode causar onerosidade excessiva ao consumidor.

A ausência de esclarecimento ao consumidor acerca da correção pelo INCC pode caracterizar ofensa ao princípio da boa-fé objetiva, pois não há integridade e nem lisura na formação do contrato.

Ora, um consumidor atento ou que, posteriormente é alertado sobre essa incidência ainda tem a possibilidade de desistir de comprar ou se precaver contra eventuais abusos, mas se não estiver atento, o sonho da casa própria pode se tornar um pesadelo.

Isto posto, entendo que a previsão contratual acerca da correção monetária realizada pelo INCC deve ser observada com cautelas, especialmente se considerarmos que o sua disposição indiscriminada pode caracterizar ofensa à princípios norteadores do direito civil.

## 8. BIBLIOGRAFIA

TARTUCE, Flávio. Direito civil: **teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. Vol. 3. Ed. 07. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil Brasileiro: **teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. Vol. 2. Ed. 11. São Paulo: Atlas, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil esquematizado, volume I / Carlos Roberto Gonçalves. – São Paulo : Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves. **Curso de direito civil: contratos/** Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal – 7. Ed. ver., e atual,- Salvador: Ed. Juspodivm, 2007.

SINDUSCON. **O que são INCC e o CUB?**. Disponível em: <<http://www.sindusconjp.com.br/comunicacao/2014/10/09/793563-o-que-sao-incc-e-cub>> Acesso em 10 de maio de 2018

JUSBRASIL. **Tribunal e Justiça de São Paulo TJ-SP - Apelação: APL 00093262420138260100 SP 0009326-24.2013.8.26.0100**. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/185073318/apelacao-apl-93262420138260100-sp-0009326-2420138260100>> Acesso em 16 de maio de 2018

FGV IBRE. **INCC**. Disponível em: <<http://portalibre.fgv.br/main.jsp?lumChannelId=402880811D8E34B9011D92B7684C11DF>> Acesso em 07 de junho

JUSBRASIL. **INCC - Índice Nacional de Custo de Construção**. Disponível em: <<https://drmarcoribeiro.jusbrasil.com.br/artigos/242728384/incc-indice-nacional-de-custo-de-construcao>> Acesso em 02 de junho de 2018

MERCADANTE ADVOCACIA. **Cuidado na compra de imóvel.** Disponível em: <<http://mercadanteadvocacia.com/artigo/cuidados-na-compra-de-imovel/>> Acesso em 07 de junho de 2018

TAPAI ADVOGADOS. **Cobrança Indevida do INCC.** Disponível em: <<http://www.tapaiadvogados.com.br/incc>> Acesso em 12 de junho de 2018

ESTRUTURAL. **INCC.** Disponível em: <<http://www.estruturalbrasil.com.br/incc>> Acesso em 12 de junho de 2018

ATHIE PICCELLI, Paulo Roberto. **INCC - Índice Nacional de Construção Civil.** Disponível em: <<https://paulopiccelli.jusbrasil.com.br/artigos/194859292/incc-indice-nacional-de-construcao-civil>> Acesso em 14 de junho de 2018

CASTRO DA ROCHA, Debora Cristina. **A incidência da correção monetária nos contratos de compra e venda de imóveis na planta e os corriqueiros pedidos de congelamento de saldo devedor.** Disponível em: <<https://deboradecastro.jusbrasil.com.br/artigos/325143968/a-incidencia-da-correcao-monetaria-nos-contratos-de-compra-e-venda-de-imoveis-na-planta-e-os-corriqueiros-pedidos-de-congelamento-de-saldo-devedor>> Acesso em 20 de maio de 2018

FERREIRA PALACIOS, Miguel. **Da suposta incidência dupla de INCC quando da entabulação de contrato de financiamento sob égide de benesses governamentais.** Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,da-suposta-incidencia-dupla-de-incc-quando-da-entabulacao-de-contrato-de-financiamento-sob-egide-de-benesses-g,57743.html>> Acesso em 04 de maio de 2018

HAMAOKA, Gabriella. **Cobrança indevida do INCC.** Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/46558/cobranca-indevida-do-incc>> 12 de junho de 2018

HAUSBAU. **O que é INCC.** Disponível em: <<http://www.hausbau.com.br/uploads/espaco-cliente/cartilhaincc-hausbau.pdf>> Acesso em 04 de junho de 2018

BLOG LOPES. **Surpresa na parcela? Conheça o INCC e veja por que seu imóvel encareceu.** Disponível em: <<http://www3.lopes.com.br/blog/mercado-imobiliario/saiba-calculiar-o-incc/#axzz5ljqwvRJq>> Acesso em: 20 de junho de 2018

CADERNOS FECOMERCIO DE ECONOMIA Número 3 - julho 2005. **Índice de preços no Brasil - um estudo sobre os índices gerais de preços da fundação Getulio Vargas: IGPs-FGV.** Responsável técnico: Heron Carlos Esvael do Carmo. São Paulo – fecomercio.

JUSBRASIL. **Tribunal e Justiça de Pernambuco TJ-PE - Agravo: AGV 195829 PE 01958294.** Disponível em: <<https://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/15466180/agravo-agv-195829-pe-01958294>>

Acesso em 11 de maio de 2018

KLOH, Gustavo. **Direito dos contratos.** Disponível em: <  
[https://direitorio.fgv.br/sites/direitorio.fgv.br/files/u1882/direito\\_dos\\_contratos\\_2016-2.pdf](https://direitorio.fgv.br/sites/direitorio.fgv.br/files/u1882/direito_dos_contratos_2016-2.pdf)> Acesso em 28 de abril de 2018

UNIFIL. **Revista Juridica as UniFil.** Disponível em:  
<<http://www.unifil.br/portal/images/pdf/documentos/revistas/revista-juridica/edicao-2004.pdf>> Acesso em 11 de junho de 2018