

Sábado, 02 de Maio de 2026

Juros da fase de obra e o imóvel adquirido na planta

RITA BUENO

Quem comprar um imóvel na planta de uma construtora e financiado pelo banco, pagará prestações de juros da fase de obras enquanto aguarda pelo prazo da entrega das chaves.

Os juros da fase obra, também conhecidos como taxa de evolução de obra, tem o objetivo de custear o período de obras.

Na prática, o banco recebe o pagamento das prestações de juros de obra do consumidor e realiza o repasse desses valores à construtora enquanto o imóvel está sendo construído.

Assim, os juros de obra podem sim ser cobrados do consumidor.

MAS ATENÇÃO! Existem duas situações em que os juros de obra não podem ser cobrados do consumidor que comprou um imóvel na planta.

A primeira é se a construtora atrasar a entrega do imóvel:

As prestações dos juros de evolução de obra não deverão mais ser cobradas do consumidor, pois a fase de obra já deveria ter finalizado e o consumidor já deveria ter as chaves de seu imóvel.

É ilícito cobrar do consumidor juros de obra, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves, e, nessa situação, o consumidor deve exigir que a construtora realize os pagamentos da taxa de evolução de obra diretamente ao banco.

Afinal, o consumidor não deu causa ao atraso e não deve sofrer esse prejuízo financeiro sem ter as chaves do seu lar.

A segunda é quando o imóvel já foi entregue ao consumidor:

Se o imóvel já foi entregue ao consumidor, já é hora de iniciar o pagamento de seu financiamento!

Assim após a entrega das chaves a construtora deve regularizar junto ao banco a informação de entrega, para que o consumidor inicie o pagamento de seu financiamento.

Nas duas situações o consumidor que for cobrado indevidamente possui direito a buscar o judiciário, tanto para pedir a suspensão da cobrança pelo atraso ou o reembolso dos valores eventualmente pagos e cobrados indevidamente.

Rita Bueno é advogada especialista em Direito Civil e Processo Civil, atua no Direito do Consumidor.
Instagram @ritabueno.adv