

---

GUIA DO COMPRADOR DE IMÓVEIS

# Antes de Aceitar a Multa

---

Atraso de obra, distrato e retenções abusivas: informações jurídicas claras para você não ser refém de cláusulas que confiscam o seu patrimônio.

O PONTO DE PARTIDA

# O sonho que não pode virar pesadelo

Adquirir um imóvel na planta ou uma cota de multipropriedade é, muitas vezes, o maior investimento da vida de uma família. É um projeto de futuro — a casa própria, o descanso merecido, o patrimônio que se constrói para os filhos.

Porém, quando a construtora não cumpre o prazo de entrega, ou quando imprevistos forçam a quebra do contrato, esse sonho passa a gerar angústia. O aluguel continua sendo pago enquanto as parcelas vencem. A mudança é adiada pela terceira vez. E a resposta da empresa, quando vem, vem em forma de cláusula.

Muitos consumidores se sentem perdidos diante de contratos longos, redigidos em linguagem técnica, com disposições que parecem confiscar economias construídas ao longo de anos. Não é falta de atenção: é desequilíbrio de informação — e ele foi criado assim.

## O OBJETIVO DESTA MATERIAL

Devolver o poder a você. Acreditamos que a informação é o melhor escudo contra práticas abusivas. Nas próximas páginas, você vai conhecer como a lei e os Tribunais Superiores protegem o seu dinheiro — e a sua paz de espírito.

Não se trata de transformar ninguém em especialista. Trata-se de garantir que, na hora de decidir, você saiba exatamente o que pode e o que não pode ser exigido de você.

## O PROBLEMA

# O que as “letras miúdas” tentam esconder de você?

O maior mito do mercado imobiliário é o de que, ao cancelar um contrato, o comprador deve aceitar qualquer multa imposta pela construtora. Muitas empresas tentam impor **retenções que chegam a 50%** dos valores pagos — e ainda exigem que o consumidor aguarde o término da obra para receber a devolução de forma parcelada.

## A implicação do silêncio

Aceitar essas condições sem questionar significa abrir mão de anos de economia e esforço. Significa financiar, sem juros e sem garantia, a empresa que descumpriu o combinado. E significa, na prática, transferir para a família o custo de um risco que não era dela.

A lei brasileira, no entanto, não permite que o consumidor seja colocado em desvantagem exagerada — é o que estabelece o **art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor**. O controle judicial dessas cláusulas não é um favor: é um direito seu.

### TRÊS FRASES QUE VOCÊ NÃO PRECISA ACEITAR

- “Está no contrato, você assinou.” — Contrato assinado não valida cláusula nula.
- “A devolução é em 12 vezes, é o nosso padrão.” — Padrão da empresa não é norma legal.
- “Só devolvemos quando a unidade for revendida.” — A restituição não pode ficar condicionada a evento futuro e incerto.

Reconhecer esse desequilíbrio é o primeiro passo. O segundo é saber que a resposta jurídica muda completamente conforme *quem* deu causa ao fim do contrato — e é exatamente isso que veremos a seguir.

## SITUAÇÃO 1 · ATRASO NA OBRA

# Se a culpa for da construtora: o direito aos 100%

Se a construtora atrasou a entrega ou descumpriu o contrato, a culpa é exclusivamente dela. Nesses casos, a Justiça consolidou o entendimento por meio da **Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça**: o consumidor tem direito à **imediata restituição integral** das parcelas pagas.

**SÚMULA 543 · SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Na resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, a restituição das parcelas pagas é imediata — integral quando a culpa é exclusiva do vendedor ou construtor, e parcial quando o comprador deu causa ao desfazimento.

**CONTEÚDO DA ORIENTAÇÃO SUMULADA, EM RESUMO**

A lógica é simples e vale a pena guardá-la: **você não deve pagar multa por um erro que não cometeu**. Não há retenção administrativa, não há multa por desistência e não há parcelamento da devolução quando o rompimento decorre da falha do fornecedor.

A restituição da **comissão de corretagem** também tem sido reconhecida em inúmeras decisões nessa hipótese, já que o serviço de intermediação perde sua finalidade quando o próprio negócio se desfaz por culpa de quem contratou o corretor.

**100%**

Do que foi pago,  
devolvido de forma  
imediata

**0%**

De multa ou taxa  
administrativa retida

**+**

Correção monetária e  
eventual indenização  
pelos prejuízos

Há ainda uma alternativa: em vez de desfazer o negócio, o adquirente pode optar por *manter* o contrato e pleitear reparação pelo período em que ficou privado do imóvel.

## SITUAÇÃO 2 · DESISTÊNCIA DO COMPRADOR

## Se a desistência for sua: o limite das retenções

E se você simplesmente perdeu a capacidade de pagar, ou decidiu não seguir com o negócio? Ainda assim, o seu patrimônio está protegido. A desistência autoriza a empresa a ser compensada pelas despesas que teve — não a lucrar com o rompimento.

A jurisprudência majoritária, com destaque para o **Tribunal de Justiça de São Paulo**, tem limitado a taxa de retenção da construtora a percentuais razoáveis, **geralmente entre 10% e 25%** dos valores pagos, justamente para cobrir despesas administrativas comprovadas.

### A RETENÇÃO DE 50% É AMPLAMENTE RECHAÇADA

Em contratos comuns, a retenção da metade do que foi pago é reiteradamente afastada pelos juízes por configurar **enriquecimento ilícito** e desvantagem exagerada. Reduzida a cláusula a patamar razoável, a maior parte do patrimônio investido — algo próximo de **75% a 80%** — retorna ao adquirente.

### Um exemplo para tornar isso concreto

Um comprador pagou R\$ 100.000,00 e o contrato prevê retenção de 50%. Pela cláusula, receberia R\$ 50.000,00. Reconhecida a abusividade e fixada a retenção em 20%, a devolução passa a R\$ 80.000,00 — corrigidos monetariamente desde cada desembolso. O exemplo é didático: o resultado real depende do contrato, das provas e do juízo competente.

Vale a atenção, ainda, para as rubricas que costumam ser somadas à multa: comissão de corretagem, taxa de fruição, despesas administrativas e tributárias. Cada uma delas tem tratamento próprio e precisa ser demonstrada — não basta estar prevista em cláusula genérica.

## COMO E QUANDO VOCÊ RECEBE

# A devolução deve ser feita à vista, em parcela única

Outra prática comum das incorporadoras é devolver o dinheiro a conta-gotas — em seis, doze ou vinte e quatro prestações, às vezes só após a revenda da unidade. **Você não é obrigado a aceitar isso.**

**SÚMULA 2 · TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

A devolução das quantias pagas em compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

**REGRA CLARA SOBRE A FORMA DA RESTITUIÇÃO**

A razão é evidente: desfeito o contrato, as partes devem voltar ao estado anterior. Diluir a devolução no tempo manteria a empresa usufruindo do capital do consumidor por anos — um financiamento involuntário concedido por quem menos condições tem de suportá-lo. A restituição deve, ainda, ser **corrigida monetariamente desde cada desembolso.**

## Compras em estandes ou viagens: o direito de arrependimento

Foi abordado em um momento de lazer, em um estande de vendas ou em uma apresentação de multipropriedade, e assinou o contrato sob pressão emocional? A lei e os Tribunais reconhecem o **direito de arrependimento em até 7 dias**, previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor e reforçado, no setor imobiliário, pela Lei nº 13.786/2018.

**DENTRO DOS 7 DIAS**

Exercida a desistência nesse prazo, o consumidor tem direito à restituição de **todos os valores antecipados, sem qualquer multa** — incluindo, conforme a previsão legal, a comissão de corretagem. O prazo é curto e tratado como improrrogável: formalize por escrito, guarde o protocolo e não espere a resposta da empresa para registrar a sua manifestação.

PARA CONCLUIR

# A segurança de retomar o controle

Compreender os seus direitos é o passo fundamental para não ceder à pressão. O Poder Judiciário tem atuado firmemente para equilibrar essa balança, assegurando que as construtoras respeitem o Código de Defesa do Consumidor e devolvam o que é justo, com correção monetária.

O resultado disso não é apenas financeiro. É a recuperação da tranquilidade e do planejamento da sua família — a possibilidade de recomeçar o projeto em outro imóvel, em outro momento, sem o peso de uma perda que nunca deveria ter existido.

## Próximos passos

A interpretação exata de qual regra se aplica ao seu caso depende de uma análise técnica e minuciosa do contrato assinado, da data da compra e do cenário atual da obra. Mudam as cláusulas, mudam as datas, mudam as provas — e o resultado muda com elas.

Seguindo os princípios de transparência e ética, a equipe do **AB&F Advocacia** atua na defesa do patrimônio dos consumidores. Se você está enfrentando dificuldades com a sua construtora ou deseja uma análise técnica e sigilosa do seu contrato para entender os seus direitos práticos, estamos à disposição.

### Agende uma avaliação informativa do seu caso

Atendimento sigiloso e sem compromisso, presencial ou on-line.

**Falar com o escritório pelo WhatsApp**

contato@ab8f.adv.br · (83) 99412-1312

www.ab8f.adv.br · @ab8fadv



## Antério, Braz & Fernandes Advogados Associados

### Fábio Antério

OAB/PB 10.202

### Karla Braz

OAB/PB 24.584  
OAB/PE 69.126

### Mariana Fernandes

OAB/PB 17.956

#### AB&F CONCEITO

Av. Pres. Epitácio Pessoa,  
2900 | Ed. Atlantis Offices  
Design | Sala 1404  
Tambauzinho | João Pessoa |  
PB | CEP 58.042-006 · (83)  
99412-1312

#### AB&F CAAPORÃ

Rua Salomão Velloso, 150 | 1º  
andar | Sala 01  
Centro | Caaporã | PB | CEP  
58.326-000 · (83) 99421-3115

#### AB&F LAGOA

Rua Parque Sólon de Lucena,  
685 | 1º andar | Sala B  
Centro | João Pessoa | PB |  
CEP 58.013-130 · (83)  
98103-3057

#### AB&F TIBIRI

Av. João Pessoa, 519 | 1º andar  
| Sala 203  
Tibiri II | Santa Rita | PB | CEP  
58.303-000 · (83) 99415-7866

#### AB&F BAYEUX

Rua Luzia Lira de Lima, 38  
Centro | Bayeux | PB | CEP  
58.306-310 · (83) 99421-0174

#### AB&F JACUMÃ

Rua Ilza Ribeiro, S/N | Sala 108  
| Ed. Com. Travessia  
Centro | Jacumã | Conde | PB  
| CEP 58.322-00 · (83)  
99415-7226

#### AB&F SAPÉ

Av. João Suassuna, S/N | 1º  
andar | Sala 05  
Centro | Sapé | PB | CEP  
58.340-000 · (83) 99412-2010

#### CANAIS

[www.ab8f.adv.br](http://www.ab8f.adv.br)  
[contato@ab8f.adv.br](mailto:contato@ab8f.adv.br) ·  
[@ab8fadv](https://www.instagram.com/ab8fadv)

Publicação de caráter meramente informativo, elaborada em conformidade com o Código de Ética e Disciplina da OAB e com o Provimento nº 205/2021 do Conselho Federal da OAB. O conteúdo não configura oferta de serviços, captação de clientela, consulta jurídica ou promessa de resultado, e não substitui a análise individualizada de cada caso por profissional habilitado. Sociedade de advogados inscrita na OAB/PB sob o nº [inserir número]. Distribuição gratuita. Todos os direitos reservados.