ELIAS & PARO

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

GUIA

02

GUIA DO COMPRADOR DE IMÓVEL

Como cancelar um contrato e recuperar os valores pagos?

Desistência, distrato, imóvel na planta, atraso de obra, multas, comissão de corretagem, financiamento e multipropriedade em resorts: o que a construtora pode reter e o que deve devolver.

APRESENTAÇÃO

Antes de começar

Comprar um imóvel costuma ser a maior decisão financeira de uma família. Desfazer essa compra, por escolha própria ou por culpa de quem vendeu, não precisa significar perder tudo o que foi pago.

O **Elias & Paro Sociedade de Advogados** é um escritório de atuação 100% digital, com base em São José dos Campos (SP), que atende pessoas e empresas nas áreas cível, consumidor, empresarial, imobiliária, trabalhista, previdenciária e de família e sucessões. Acreditamos que o cliente bem informado decide melhor, inclusive sobre quando vale ou não a pena levar um problema adiante.

Este é o segundo guia de uma série de cinco materiais. Aqui tratamos do comprador que quer ou precisa sair de um contrato de imóvel: o imóvel na planta, o imóvel pronto comprado de construtora, o imóvel usado comprado de particular e as cotas de **multipropriedade** vendidas em resorts e hotéis.

O que você vai encontrar

01 Entenda o problema
02 Quais são os seus direitos
03 O que a lei estabelece
04 O que os tribunais vêm decidindo
05 Exemplos práticos
06 O que fazer imediatamente
07 Quais documentos guardar
08 Quando procurar um advogado
09 Checklist
10 Como falar com o escritório

IMPORTANTE

Este material tem caráter exclusivamente informativo e educativo. Ele não constitui consulta jurídica e não substitui a análise individualizada do seu caso por um advogado. Contratos imobiliários variam muito, e a data da assinatura, a forma de pagamento e o registro do empreendimento podem mudar completamente a conclusão.

01

Entenda o problema

Um contrato de compra de imóvel pode terminar antes do previsto por dois motivos muito diferentes: porque o comprador desistiu ou não conseguiu continuar pagando, ou porque o vendedor não cumpriu o que prometeu. Essa diferença decide quanto você recebe de volta.

Quando quem dá causa ao fim do contrato é o **comprador** (perda de renda, mudança de cidade, financiamento negado, arrependimento), a lei permite que o vendedor fique com uma parte do que foi pago, dentro de limites. Quando a culpa é do **vendedor** (atraso na obra, imóvel diferente do anunciado, defeitos graves), a regra é a devolução integral, muitas vezes com multa e indenização.

As situações mais comuns

SITUAÇÃO	COMO COSTUMA APARECER
Desistência do comprador	A renda caiu, a família mudou de planos ou as parcelas ficaram pesadas demais antes da entrega das chaves.
Financiamento negado	Na hora de pagar o saldo, o banco não aprova o crédito e o comprador não consegue quitar o imóvel.
Atraso na entrega	A obra passa do prazo do contrato e também do prazo de tolerância, sem data certa para terminar.
Imóvel diferente do prometido	Metragem menor, acabamento inferior, área de lazer que não existe, vista ou vaga diferentes do material de venda.
Retenção abusiva	A construtora aceita o distrato, mas quer ficar com a maior parte do que foi pago ou devolver em dezenas de parcelas.
Comissão de corretagem	O comprador descobre que parte do que pagou como “entrada” era, na verdade, comissão do corretor.
Multipropriedade em resort	A cota foi comprada durante uma viagem, após apresentação comercial longa e insistente, e o comprador quer sair.
Distrato não pago	A empresa assina o distrato, promete devolver em parcelas e simplesmente para de pagar.

Palavras que você vai encontrar no contrato

TERMO	O QUE SIGNIFICA
Distrato	Acordo entre comprador e vendedor para encerrar o contrato. Também se fala em rescisão ou resolução.
Retenção	A parte do valor pago que o vendedor pode ficar quando o comprador desiste.
Quadro-resumo	Página obrigatória no início do contrato com preço, forma de pagamento, corretagem, prazos e consequências da desistência.
Patrimônio de afetação	Regime em que o dinheiro de um empreendimento fica separado das demais contas da construtora, para proteger os compradores.
Habite-se	Documento da prefeitura que atesta que a obra está pronta para ser ocupada.
Alienação fiduciária	Forma de financiamento em que o imóvel fica em nome do banco ou da construtora até a quitação.
Taxa de fruição	Valor cobrado pelo tempo em que o comprador usou o imóvel, quando ele já havia recebido as chaves.
Multipropriedade	Compra de uma fração de tempo (por exemplo, duas semanas por ano) de uma unidade em um empreendimento, geralmente turístico.

02

Quais são os seus direitos

Quem compra imóvel de construtora, incorporadora ou empresa de multipropriedade para morar, investir em pequena escala ou usar com a família é, em regra, consumidor. E isso garante proteções importantes.

- **Desistir do contrato,** mesmo sem culpa do vendedor. Ninguém é obrigado a permanecer para sempre em um contrato que não consegue cumprir; o que se discute é quanto será devolvido.
- **Receber de volta a maior parte do que pagou** quando a desistência é sua, com a retenção limitada pela lei.
- **Receber tudo de volta,** com correção, quando a culpa é do vendedor, sem desconto de corretagem, taxas ou despesas administrativas.
- **Arrepender-se em sete dias** quando o contrato foi assinado em estande de vendas ou fora da sede da empresa, com devolução de tudo, inclusive da corretagem.

- **Receber o imóvel no prazo.** Passado o prazo do contrato e a tolerância, você pode desistir com devolução integral e multa, ou manter a compra e ser indenizado pelo atraso.
- **Saber exatamente o que está pagando.** A comissão de corretagem só pode ser cobrada do comprador se for informada antes, com o valor destacado.
- **Receber o que foi anunciado.** Folder, maquete, site e anúncios fazem parte da oferta e obrigam a empresa.
- **Exigir que a multa valha para os dois lados.** Se o contrato só prevê multa contra o comprador, ela pode ser aplicada também contra a construtora que atrasou.

MITO	VERDADE
"Se eu desistir, perco tudo o que paguei."	A lei limita o que o vendedor pode reter. Cláusulas que preveem a perda total ou quase total dos valores pagos costumam ser consideradas abusivas.
MITO	VERDADE
"A devolução só acontece quando a obra terminar."	Existem prazos máximos para a devolução, e a construtora não pode adiar indefinidamente nem impor dezenas de parcelas.
MITO	VERDADE
"Multipropriedade tem lei própria, então o Código do Consumidor não vale."	A lei da multipropriedade organiza o uso do imóvel, mas não afasta a proteção do consumidor. Os tribunais vêm aplicando as regras de desistência também a esses contratos.

03

O que a lei estabelece

Desde o fim de 2018, a chamada Lei do Distrato definiu regras claras para a desistência na compra de imóveis de incorporadoras. Estes são os números que você precisa conhecer.

25%
retenção máxima, em regra, sobre o que foi pago, quando o comprador desiste

50%
limite admitido quando o empreendimento está em patrimônio de afetação

180 dias
tolerância máxima de atraso na entrega, se prevista no contrato

7 dias
para se arrepender de compra feita em estande ou fora da sede

Lei do Distrato

- Quando o comprador desiste, o vendedor pode ficar com a **comissão de corretagem** (se foi informada corretamente) e com uma multa de até **25%** do valor pago. Se o empreendimento estiver em patrimônio de afetação, essa multa pode chegar a **50%**.
- Se o comprador já morava no imóvel, também podem ser descontados os impostos e o condomínio do período e uma **taxa pelo uso**, limitada por lei.
- A devolução tem prazo: em regra, até **180 dias** após o desfazimento; nos empreendimentos com patrimônio de afetação, até **30 dias** após o habite-se.
- O contrato pode prever tolerância de até **180 dias** para a entrega. Depois disso, o comprador pode desistir com **devolução integral** e multa, a ser paga em até 60 dias, ou continuar e receber indenização mensal pelo atraso.
- Compras em **estandes de venda** ou fora da sede permitem o arrependimento em sete dias, com devolução de tudo, inclusive corretagem.
- O contrato deve trazer um **quadro-resumo** com todas essas informações, e o comprador deve assiná-lo especificamente.

Atenção: essas regras valem para contratos assinados **a partir de dezembro de 2018**. Para contratos anteriores, aplicam-se o Código de Defesa do Consumidor e os critérios que os tribunais já usavam, que em geral levavam a retenções menores.

Código de Defesa do Consumidor

Proíbe cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, como a perda total das parcelas pagas, e determina que a publicidade faz parte do contrato. É também a base do direito de arrependimento nas compras feitas fora do estabelecimento comercial.

Lei da Multipropriedade

Regula como funciona a divisão do imóvel por períodos de uso, a convenção e a administração do empreendimento. Ela **não** trata da desistência, e por isso os tribunais aplicam a esses contratos a proteção do consumidor e, em boa medida, a lógica da Lei do Distrato.

Código Civil: compra de particular

Na compra de imóvel usado, diretamente de outra pessoa, normalmente não há relação de consumo. Nesses casos, o **sinal** (as chamadas arras) tem papel central: se quem desiste é o comprador, em regra perde o sinal; se é o vendedor, devolve o sinal e mais o equivalente. Por isso é tão importante o contrato prever o que acontece se o financiamento não for aprovado.

Financiamento com alienação fiduciária

Quando o imóvel foi financiado com alienação fiduciária registrada em cartório e o comprador deixa de pagar, o caminho costuma ser outro: a lei específica prevê a retomada e o **leilão** do imóvel, e não o distrato com devolução de percentuais. Por isso, parar de pagar sem orientação pode ser o pior caminho.

04
O que os tribunais vêm decidindo

A lei traz os limites; os tribunais definem como eles são aplicados em cada tipo de contrato. Estes são os entendimentos mais relevantes para quem quer sair de uma compra.

Culpa do vendedor: devolução integral e imediata

O Superior Tribunal de Justiça firmou há anos que, quando o contrato termina por culpa da construtora, o comprador deve receber **tudo** o que pagou, de uma vez, sem desconto de corretagem, taxas ou despesas. Quando a culpa é do comprador, a devolução é parcial, mas também não pode ser adiada para o fim da obra.

O limite de 50% ainda está em discussão

Para contratos com patrimônio de afetação, decisões recentes do STJ divergiram sobre a validade da retenção de até 50%, inclusive dentro da mesma turma de julgamento. O tribunal afetou o tema para uniformizar o entendimento. Enquanto isso, cada caso deve ser analisado com cuidado, especialmente quando o empreendimento **já está pronto**: há decisões reduzindo a retenção para 25% porque a razão de ser da proteção reforçada já não existia.

Corretagem só se foi informada antes

Os tribunais aceitam que a comissão do corretor seja paga pelo comprador, desde que isso tenha sido informado **antes** da compra, com o valor destacado do preço do imóvel. Se a comissão estava "escondida" na entrada, ela pode ser devolvida.

Atraso na obra: prejuízo presumido

Passado o prazo de entrega e a tolerância, os tribunais entendem que o comprador sofre prejuízo pela simples privação do imóvel, que costuma ser calculado com base no **valor de aluguel** que ele deixou de receber ou teve de pagar. Também se reconhece que:

- a multa prevista só contra o comprador pode ser aplicada contra a construtora atrasada;
- a multa e a indenização pelos aluguéis, em regra, não se somam; aplica-se uma ou outra, a mais adequada;
- depois do prazo, a construtora não pode cobrar "juros de obra" do comprador;
- durante o atraso, o saldo devedor deixa de ser corrigido pelo índice da construção civil e passa a ser corrigido por um índice geral de inflação, salvo se este for mais caro para o comprador.

O atraso, por si só, nem sempre gera dano moral. Ele costuma ser reconhecido quando o atraso é muito longo ou traz consequências graves, como a família sem ter onde morar.

Condomínio e IPTU antes das chaves

Antes da entrega efetiva das chaves, despesas como condomínio e IPTU, em regra, são de responsabilidade da construtora, e não do comprador.

Multipropriedade

Os tribunais rejeitam a tese de que a multipropriedade estaria fora do Código do Consumidor. São frequentes as decisões que reconhecem o **direito de arrependimento** quando a venda foi feita em salas de apresentação durante a viagem, que limitam a retenção e que examinam com rigor as abordagens comerciais insistentes.

Financiamento com alienação fiduciária

Quando há alienação fiduciária registrada e o comprador fica inadimplente, o STJ decidiu que prevalece a lei específica, com retomada e leilão do imóvel, e não as regras do distrato. A situação é diferente quando o comprador ainda está em dia e quer desistir, ou quando a culpa é da construtora.

05
Exemplos práticos

Os casos abaixo são ilustrativos e foram criados para mostrar como as regras funcionam no dia a dia. Nomes e situações são fictícios.

a A desistência na planta

O QUE HOUVE

Fernanda comprou um apartamento na planta em 2022. Dois anos depois, perdeu o emprego e não consegue mais pagar as parcelas. A construtora ofereceu devolver só 40% do que ela pagou, em 24 parcelas.

COMO A LEI VÊ

A desistência é dela, então há retenção, mas dentro do limite legal (em regra, 25%, além da corretagem informada) e com prazo máximo de devolução. A proposta parece abusiva.

CAMINHO

Não assinar o distrato padrão, verificar se o empreendimento tem patrimônio de afetação, calcular o valor correto e negociar ou buscar a via judicial.

b A obra que não termina

O QUE HOUVE

Marcos deveria ter recebido o apartamento em março. Já se passaram os 180 dias de tolerância e mais oito meses, e a construtora não dá previsão. Ele paga aluguel enquanto isso.

COMO A LEI VÊ

A culpa é da construtora. Marcos pode desistir com devolução integral e multa, ou manter a compra e ser indenizado pelos meses de atraso, sem pagar juros de obra.

CAMINHO

Reunir o contrato, os comprovantes de aluguel e os comunicados da construtora, notificá-la formalmente e decidir, com orientação, se vale mais desistir ou esperar.

c A cota comprada nas férias

O QUE HOUVE

Durante as férias em um resort, Cláudia e Jorge foram convidados para um "café da manhã" que virou uma apresentação de quatro horas. Saíram com um contrato de multipropriedade assinado. Em casa, perceberam que não teriam como pagar.

COMO A LEI VÊ

Como a venda ocorreu fora da sede da empresa, eles podem ter o direito de se arrepender em sete dias, com devolução integral. Passado esse prazo, ainda podem desistir, com retenção limitada.

CAMINHO

Comunicar a desistência por escrito imediatamente, com prova de envio, e guardar o material da apresentação e o contrato.

d O distrato que nunca foi pago

O QUE HOUVE

Rogério fez um distrato de multipropriedade em que a empresa se comprometeu a devolver o valor em 12 parcelas. Pagou três e parou de responder.

COMO A LEI VÊ

O distrato assinado é um título que pode ser cobrado. O problema prático é encontrar bens da empresa para receber.

CAMINHO

Iniciar a cobrança o quanto antes. Para quem ainda vai negociar: exigir garantias reais no distrato, e não apenas promessa de pagamento.

e O financiamento que não saiu

O QUE HOUVE

Paula deu um sinal para comprar uma casa usada de um particular. O banco negou o financiamento e o vendedor disse que ela perdeu o sinal.

COMO A LEI VÊ

Depende do contrato. Se a compra foi condicionada à aprovação do crédito, o sinal deve ser devolvido. Se não havia essa condição, o vendedor pode ter direito a retê-lo.

CAMINHO

Ler a cláusula com atenção e reunir a negativa formal do banco. Para quem ainda vai comprar: sempre prever essa condição no contrato.

06

O que fazer imediatamente

No mercado imobiliário, a ordem dos passos importa. Um movimento errado, como simplesmente parar de pagar, pode transformar um caso favorável em um problema.

01 **Não pare de pagar sem orientação.**
A inadimplência pode transferir a culpa para você e, em financiamentos com alienação fiduciária, levar o imóvel a leilão. Primeiro entenda o seu contrato.

02 **Arrependeu-se de uma compra em estande ou viagem? Corra.**
O prazo de sete dias para o arrependimento é curto. Comunique a desistência por escrito (e-mail e carta com aviso de recebimento) e guarde a prova do envio.

03 **Leia o quadro-resumo do contrato.**
Veja o preço, a corretagem, o prazo de entrega, a tolerância, a multa por desistência e se há patrimônio de afetação.

04 **Registre o atraso, se houver.**
Guarde os comunicados da construtora, tire fotos da obra com data e anote cada nova previsão de entrega.

05 **Notifique a empresa por escrito.**
Formalize o pedido de distrato ou a reclamação. Conversas por telefone não deixam prova.

06 **Não assine o distrato padrão sem análise.**
Ele costuma trazer retenção maior do que a permitida, prazos longos e uma cláusula de "quitação total", em que você abre mão de discutir qualquer valor depois.

07 **Exija garantias na devolução parcelada.**
Se aceitar receber em parcelas, negocie garantias, multa por atraso e um instrumento que permita cobrança rápida.

08 **Busque orientação antes de decidir.**
Desistir, esperar ou renegociar são caminhos com consequências financeiras muito diferentes.

ATENÇÃO AO "TERMO DE QUITAÇÃO"

Muitas empresas condicionam a devolução à assinatura de um termo em que o comprador declara **nada mais ter a receber**. Assinado sem análise, esse documento pode impedir que você recupere a diferença entre o que recebeu e o que realmente tinha direito.

07

Quais documentos guardar

Em contratos imobiliários, a prova costuma estar em papel. Reúna tudo, inclusive o material de propaganda que recebeu antes de comprar.

DOCUMENTO	POR QUE É IMPORTANTE
Contrato e quadro-resumo	Mostram prazos, multas, corretagem e as regras de desistência que foram combinadas.
Comprovantes de pagamento	Base do cálculo da devolução. Inclua sinal, parcelas, intermediárias e taxas.
Recibo da corretagem	Mostra se a comissão foi destacada e informada ou se estava embutida na entrada.
Material publicitário	Folder, site, anúncios, fotos da maquete e do decorado. A propaganda obriga a empresa.
Memorial descritivo	Descreve acabamentos, áreas e itens prometidos. Útil quando o imóvel entregue é diferente.
Registro da incorporação	Obtido no cartório de imóveis, informa se há patrimônio de afetação.
Comunicados da construtora	Mostram as sucessivas mudanças de prazo e o reconhecimento do atraso.
E-mails e mensagens	Registram promessas do corretor, negativas de distrato e propostas de acordo.
Fotos da obra com data	Comprovam o estágio real da construção ao longo do tempo.
Contrato de aluguel	Comprova o prejuízo de quem precisou continuar pagando aluguel durante o atraso.
Negativa do financiamento	Essencial quando a compra dependia da aprovação do crédito.
Minuta do distrato	Permite comparar a proposta da empresa com o que a lei garante.

NA MULTIPROPRIEDADE

Guarde também o convite para a apresentação, o voucher ou a reserva da hospedagem, a ficha de atendimento e qualquer brinde recebido. Esses itens ajudam a provar que a venda ocorreu fora do estabelecimento da empresa, durante a viagem.

08
Quando procurar um advogado

Em compra de imóvel, os valores costumam ser altos e uma assinatura errada pode custar caro. Por isso, a orientação antes de decidir faz mais diferença do que em quase qualquer outro tema.

Procure orientação quando

- você quer desistir e não sabe quanto tem direito a receber;
- a construtora ofereceu um distrato com retenção alta ou devolução em muitas parcelas;
- a obra passou do prazo e da tolerância;
- o imóvel entregue é diferente do anunciado ou tem defeitos sérios;
- você comprou multipropriedade e quer sair do contrato;
- a empresa assinou o distrato e não está pagando;
- você está pensando em parar de pagar o financiamento;
- há um sinal em discussão na compra de imóvel de particular.

O que um advogado pode fazer por você

- analisar o contrato e dizer se a desistência ou a rescisão é o melhor caminho;
- calcular o valor correto da devolução, com correção, e identificar retenções abusivas;
- verificar no cartório se há patrimônio de afetação e em que situação está o empreendimento;
- notificar a empresa e negociar o distrato com garantias de pagamento;
- propor a ação judicial para rescindir o contrato, reaver os valores e cobrar multa e indenização;
- cobrar judicialmente o distrato já assinado e não cumprido.

> **ANTES DE COMPRAR TAMBÉM**
>
> A melhor proteção ainda é a análise do contrato antes da assinatura. Uma revisão prévia pode incluir condições que evitam problemas futuros, como a devolução do sinal se o financiamento não for aprovado.

09
Checklist

Imprima ou salve esta página e marque cada item conforme avança.

Antes de qualquer decisão

- [ ] Não parei de pagar sem entender as consequências
- [ ] Li o quadro-resumo do contrato
- [ ] Verifiquei se a compra foi em estande ou fora da sede (prazo de sete dias)
- [ ] Descobri se o empreendimento tem patrimônio de afetação

Documentos

- [ ] Contrato e quadro-resumo
- [ ] Comprovantes de pagamento
- [ ] Recibo de corretagem
- [ ] Material publicitário
- [ ] Memorial descritivo
- [ ] Comunicados da construtora
- [ ] E-mails e mensagens
- [ ] Fotos da obra com data
- [ ] Contrato de aluguel
- [ ] Minuta do distrato

Comunicação com a empresa

- [ ] Formalizei o pedido de distrato ou a reclamação por escrito
- [ ] Guardei a prova do envio e as respostas
- [ ] Não assinei termo de quitação total sem análise

Próximo passo

- [ ] Calculei (ou pedi o cálculo) do valor correto da devolução
- [ ] Exigi garantias para uma eventual devolução parcelada
- [ ] Busquei orientação jurídica para avaliar o meu caso

ELIAS & PARO

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

10 · COMO FALAR COM O ESCRITÓRIO

Isso aconteceu com você?

Cada situação tem características próprias. Se quiser entender como essas regras se aplicam ao seu caso, fale com a nossa equipe. Atendemos de forma 100% digital, com a mesma proximidade de um atendimento presencial.

APONTE A CÂMERA E FALE PELO WHATSAPP

WHATSAPP	(12) 98142-4418
E-MAIL	contato@eliasparo.com.br
SITE	eliasparo.com.br
INSTAGRAM	@eliasparo.advogados
LINKEDIN	Elias & Paro Sociedade de Advogados

Material de caráter informativo e educativo, elaborado pelo Elias & Paro Sociedade de Advogados. Não constitui consulta jurídica nem substitui a análise individualizada de cada caso. As informações refletem a legislação e o entendimento dos tribunais na data da edição (2026) e podem sofrer alterações. É permitido compartilhar este guia na íntegra, sem alterações e com a indicação da fonte.