

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro- Nova Iguaçu/RJ – 26221-200
(21) 96408-0203 | (21) 98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Distrato imobiliário: quanto a construtora pode reter do comprador?

Comprar um imóvel é uma decisão importante. Mas nem sempre o contrato chega ao final.

Problemas financeiros, mudança de planos ou atraso na obra podem levar o comprador a desistir.

Nesse momento, surge uma dúvida essencial: **quanto a construtora pode reter do valor pago?**

O que é distrato imobiliário

O distrato imobiliário ocorre quando o comprador decide encerrar o contrato de compra e venda do imóvel antes da conclusão.

Essa situação é comum e possui regras específicas.

Quanto a construtora pode reter

A Justiça tem um entendimento claro: a retenção não pode ser abusiva

Na maioria dos casos:

- a construtora pode reter até **25% dos valores pagos**
- o restante deve ser devolvido ao comprador

Esse limite existe para evitar prejuízo excessivo.

Qual lei se aplica ao distrato

Existem duas normas principais:

- Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)
- Código de Defesa do Consumidor

Quando há relação de consumo, como na maioria dos contratos imobiliários:

- **o Código de Defesa do Consumidor prevalece**

Isso garante proteção contra cláusulas abusivas.

O que diz o Superior Tribunal de Justiça

O Superior Tribunal de Justiça já confirmou esse entendimento.

A Corte decidiu que:

- a retenção excessiva é abusiva
- o consumidor não pode perder a maior parte do que pagou
- deve haver devolução significativa dos valores

Esse posicionamento reforça o equilíbrio contratual.

Taxa de fruição é sempre devida?

Não.

A cobrança da chamada taxa de fruição depende de situação específica.

Ela só pode ser cobrada quando:

- há uso efetivo do imóvel

- existe benefício real ao comprador

Em casos de lote não edificado, essa cobrança pode ser indevida.

O que você deve analisar antes de desistir

Antes de assinar o distrato, é importante verificar:

- o percentual de retenção
- cláusulas de multa
- prazo de devolução
- cobranças adicionais

Cada detalhe pode impactar diretamente o valor a ser recebido.

Conclusão

Desistir da compra de um imóvel não significa perder tudo o que foi pago.

A lei e a Justiça buscam equilíbrio.

E o direito existe para impedir abusos.

Precisa de orientação sobre distrato imobiliário?

Cada contrato possui particularidades. Uma análise jurídica adequada pode:

- reduzir prejuízos
- identificar cobranças indevidas
- garantir a devolução correta dos valores

➤ Acesse: www.hilariofranklin.jur.adv.br

Fale com um advogado

Se você está passando por essa situação, busque orientação antes de tomar qualquer decisão.

A informação correta faz diferença.

Hilário Franklin, Advogado

