



BEZERRA & OLIVEIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Quero Cancelar a Compra do Meu Imóvel: E Agora?

O que você pode recuperar, o que a construtora
não te conta — e como a Justiça já decidiu a seu favor.

Bezerra & Oliveira Advogados Associados
Av. Paulista, nº 726, Sala 1202, Bela Vista, São Paulo - SP
contato@bezerraoliveira.com | (11) 92080-0542

Apresentação

Você comprou um imóvel na planta com planos bem definidos: mudar de vida, investir no futuro, conquistar um espaço próprio. Mas algo mudou. Talvez a obra tenha atrasado meses — ou até anos. Talvez a situação financeira tenha se alterado de forma inesperada. Talvez a construtora não tenha cumprido o que prometeu. E agora você está diante de uma dúvida que assusta: **posso cancelar esse contrato? E o que eu já paguei?**

A resposta é sim — e a lei é mais favorável ao comprador do que a maioria das construtoras quer que você saiba. O cancelamento do contrato imobiliário é um direito garantido, e em muitos casos o comprador tem direito a receber de volta **75%, 80% ou até 100% do que pagou** — dependendo de quem deu causa ao problema.

Nos processos do acervo da **Bezerra & Oliveira Advogados Associados**, vimos construtoras que tentaram devolver apenas R\$ 5.000,00 de um contrato de R\$ 22.500,00. Vimos empresas que se recusaram a atender por meses. E vimos a Justiça reverter essas situações, garantindo ao comprador não apenas a devolução, mas também indenização pelo transtorno causado.

"Cancelar um contrato não é desistir do sonho. É proteger o que já é seu."

Quando é possível cancelar a compra?

O cancelamento de um contrato de compra e venda de imóvel na planta pode acontecer em duas situações bem distintas — e o resultado para o comprador é muito diferente em cada uma delas.

Situação 1: a culpa é da construtora

Quando a incorporadora descumpre o contrato — especialmente por atraso na entrega da obra — o comprador tem o direito mais forte. A lei prevê que a construtora pode atrasar até 180 dias corridos além da data prevista no contrato. Passado esse prazo sem entrega, o comprador pode exigir o cancelamento e a **devolução integral de tudo que pagou**, sem desconto algum, com correção monetária e, em muitos casos, indenização adicional.

Situação 2: a desistência é do comprador

Mesmo quando é o próprio comprador quem decide cancelar — por mudança financeira, reajuste de planos ou qualquer outro motivo pessoal —, ele não perde tudo. A lei limita o que a construtora pode reter: no máximo **25% dos valores pagos** na maioria dos casos. Isso significa que, mesmo desistindo por conta própria, o comprador deve receber de volta pelo menos **75% do total pago**.

Situação	Quem tem culpa	O que o comprador recebe de volta
Atraso da obra acima de 180 dias	Construtora	100% do valor pago + correção + possível indenização
Outro descumprimento contratual	Construtora	100% do valor pago + correção monetária
Desistência por escolha do comprador	Comprador	Mínimo de 75% do valor pago (máximo de 25% de retenção)

Um detalhe importante: mesmo contratos já quitados podem ser revistos se houve descumprimento por parte da construtora. O prazo para agir pode chegar a **10 anos** a partir da data em que você tomou conhecimento do problema.

O que as construtoras fazem para pagar menos

O cancelamento do contrato é um direito, mas as construtoras raramente facilitam o processo. Nos casos que chegam ao nosso escritório, observamos padrões bem definidos de condutas que prejudicam o comprador:

Oferta irrisória de devolução	Em um dos casos reais do nosso acervo, a construtora ofereceu devolver apenas R\$ 5.000,00 de um contrato de R\$ 22.519,00 — menos de um quarto do valor pago. A Justiça determinou a devolução integral.
Ignora o contato do comprador	Compradores relatam meses sem resposta ao tentar cancelar o contrato. Enquanto isso, as parcelas continuam vencendo e o comprador segue pagando por um imóvel que a construtora não vai mais entregar no prazo.
Tenta aplicar multas excessivas	Algumas empresas tentam reter valores muito acima do limite legal, alegando "cláusulas contratuais". Mas cláusulas abusivas não têm validade — e a Justiça as anula quando acionada.
Condiciona a devolução ao término da obra	Uma prática comum e ilegal: a construtora só devolve os valores quando a obra for concluída. A Justiça já pacificou que a devolução deve ser imediata, independentemente do estado da obra.
Desconta comissão de corretagem abusivamente	Quando o cancelamento é culpa da construtora — como no caso de atraso na entrega —, ela não pode descontar a comissão de corretagem. O comprador recebe de volta tudo, inclusive esse valor.
Usa o marketing agressivo de venda como argumento	Em casos de venda realizada em feiras, eventos ou stands com pressão excessiva sobre o comprador, existe ainda o direito de arrependimento nos primeiros 7 dias — com devolução de 100% dos valores, sem qualquer desconto.

Se você reconhece alguma dessas situações, saiba: a Justiça já decidiu repetidamente contra essas práticas. O próximo capítulo mostra casos reais.

O que a Justiça já decidiu

Apresentamos a seguir algumas decisões judiciais reais que ilustram a proteção que a Justiça oferece ao comprador que decide ou precisa cancelar o contrato do imóvel.

Decisão Judicial — Tribunal de Justiça de São Paulo | Jan/2026

FAVORÁVEL

Caso: Empreendimento em São Paulo — Atraso superior a 180 dias

- A construtora atrasou a entrega do imóvel além do prazo contratual, sem justificativa válida.
- O comprador ficou pagando aluguel por meses enquanto esperava um imóvel que não chegou.
- A construtora tentou usar como justificativa fatores externos, mas a Justiça não aceitou a tese.
- O Tribunal reconheceu o direito do comprador à indenização pelo período de espera, além da devolução integral.

"O inadimplemento da construtora na entrega do imóvel gera, de forma presumida, o direito à indenização pelo período em que o comprador ficou sem poder usar o bem."

O que o comprador recebeu:

Devolução integral	Todos os valores pagos foram restituídos com correção
Indenização mensal	0,5% do valor do imóvel por cada mês de atraso
Nulidade de cláusula	A cláusula que vinculava o prazo ao financiamento foi anulada

Decisão Judicial — Tribunal de Justiça de São Paulo | Jul/2025

FAVORÁVEL

Caso: Apartamento na planta em Guarulhos — Quase 2 anos de atraso

- Os compradores aguardaram quase dois anos além do prazo previsto sem receber as chaves.
- A construtora tentou justificar o atraso com argumentos genéricos, sem comprovação.
- O Tribunal reconheceu tanto o dano material (lucros cessantes) quanto o dano moral pelo sofrimento e frustração causados.
- A pandemia foi invocada como justificativa, mas foi afastada porque o atraso já existia antes.

"O atraso de quase dois anos na entrega do imóvel gera dano moral. Não é preciso provar sofrimento: a Justiça presumiu o prejuízo emocional."

O que os compradores receberam:

Lucros cessantes	0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel por cada mês de atraso
------------------	---

Indenização por danos

R\$ 10.000,00 reconhecidos pela frustração e desgaste emocional

Decisão Judicial — Tribunal de Justiça de São Paulo | 2025

FAVORÁVEL

Caso: Loteamento em São Paulo — Construtora recusou devolução

- O comprador precisou cancelar o contrato por mudança de situação financeira.
- A construtora se recusou a devolver os valores adequadamente, oferecendo quantia muito inferior ao mínimo legal.
- A Justiça aplicou o limite máximo de retenção e determinou devolução imediata.
- A decisão reafirmou: mesmo quando o cancelamento é iniciativa do comprador, a construtora não pode reter mais do que o limite previsto.

"Mesmo que o comprador tenha desistido por conta própria, cláusulas que permitem reter mais do que o limite legal são nulas e não podem ser aplicadas."

O que o comprador recebeu:

Devolução garantida

A Justiça fixou o valor correto de devolução, com correção

Cláusula abusiva anulada

A cláusula que previa retenção excessiva foi considerada sem validade

Seus direitos em resumo

Independentemente do motivo que levou ao cancelamento do contrato, o comprador tem um conjunto sólido de proteções. Veja os principais direitos reconhecidos:

✓	Direito de cancelar o contrato a qualquer momento O cancelamento pode ser solicitado antes da entrega das chaves, mesmo que a obra esteja quase pronta. A construtora não pode impedir nem criar obstáculos indevidos a esse pedido.
✓	Direito à devolução mínima de 75% quando a desistência é sua Mesmo que você decida cancelar por motivos pessoais, a construtora pode reter no máximo 25% dos valores pagos. Tudo o que ultrapassar esse limite deve ser devolvido corrigido monetariamente.
✓	Direito à devolução de 100% quando a culpa é da construtora Atraso na entrega acima de 180 dias, descumprimento de promessas, alteração do projeto sem autorização — nesses casos, o comprador recebe de volta tudo que pagou, sem nenhum desconto.
✓	Direito à indenização pelo período de atraso Quando a construtora atrasa a obra, o comprador tem direito a uma compensação mensal pelo período em que ficou sem poder usar o imóvel. Isso se aplica mesmo quando o comprador decide manter o contrato e aguardar a entrega.
✓	Direito ao ressarcimento pelo desgaste emocional Atrasos prolongados, descaso no atendimento e frustração de planos importantes podem ser reconhecidos como dano moral, com indenização adicional ao comprador.
✓	Direito à devolução imediata A construtora não pode condicionar a devolução ao término da obra ou parcelá-la indefinidamente. A devolução dos valores deve acontecer dentro do prazo legal, e o descumprimento desse prazo gera multa adicional.
✓	Prazo para agir: até 10 anos O comprador tem até 10 anos a partir do cancelamento ou do descumprimento para buscar seus direitos na Justiça. Mas quanto antes agir, mais fácil é reunir provas e mais rápido é o resultado.

A construtora não pode alegar que "o contrato prevê" determinada retenção quando essa retenção ultrapassa o limite legal. Cláusulas abusivas não têm validade, independentemente de o comprador tê-las assinado.

Como agir para garantir seus direitos

Se você decidiu que quer ou precisa cancelar o contrato do imóvel, ou se a construtora descumpriu o acordo e você quer saber o que pode receber, siga estes passos:

01

Localize e releia o contrato

Verifique a data de entrega prevista, o prazo de tolerância, as cláusulas de cancelamento e os percentuais de retenção previstos. Se o contrato prevê retenção acima do limite legal, já há um elemento para questionar.

02

Reúna todos os comprovantes de pagamento

Boletos, recibos, extratos bancários — tudo que comprove quanto foi pago e quando. Isso define a base de cálculo do que pode ser recuperado.

03

Documente a situação da obra

Se houver atraso, fotografe a obra, guarde prints de comunicados da construtora, salve e-mails e mensagens de WhatsApp. Essas provas são essenciais para comprovar o descumprimento.

04

Formalize o pedido por escrito

Envie o pedido de cancelamento à construtora por e-mail ou carta com aviso de recebimento. Mantenha registro de tudo. Se a construtora ignorar ou oferecer valor abaixo do legal, você tem como comprovar a resistência dela.

05

Busque orientação jurídica especializada

Cada contrato tem particularidades. Um advogado especializado em direito imobiliário pode calcular o valor exato ao qual você tem direito, identificar a melhor estratégia e, se necessário, atuar judicialmente para garantir que a construtora cumpra a lei.

O cancelamento do contrato imobiliário é um processo que envolve prazos, cálculos e, muitas vezes, a necessidade de enfrentar a resistência da construtora. A orientação de quem já atuou em dezenas de casos semelhantes pode representar a diferença entre recuperar 25% ou 100% do que você pagou.



BEZERRA & OLIVEIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Você não precisa aceitar as condições da construtora.

A Bezerra & Oliveira Advogados Associados tem experiência comprovada em cancelamentos de contratos imobiliários, recuperação de valores e indenizações por atraso de obra. Analisamos o seu caso, calculamos o que pode ser recuperado e cuidamos de todo o processo.

Entre em contato agora:

Av. Paulista, nº 726, Sala 1202, Bela Vista, São Paulo - SP

CEP: 01310-910

(11) 92080-0542

contato@bezerraoliveira.com

A primeira consulta é o começo da sua recuperação.