



BEZERRA & OLIVEIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

O Truque dos R\$ 1.000: Como Incorporadoras Cobram Correcção Ilegal e Como Recuperar Seu Dinheiro

O que está escondido no seu contrato imobiliário
e o que 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, pagou tudo dentro do prazo e, ao final, percebeu que o valor total cobrado era significativamente maior do que o combinado. O saldo devedor cresceu misteriosamente durante as obras. As parcelas ficaram maiores do que o esperado. E ao questionar a incorporadora, a resposta foi sempre a mesma: *"está previsto em contrato."*

O que muitos compradores não sabem é que essa situação tem nome e tem solução. Chama-se **correção monetária mensal indevida** — uma prática em que a incorporadora aplica reajuste todo mês sobre o saldo do imóvel, mesmo quando o prazo do contrato não permite isso. E para dar uma aparência de legalidade a essa cobrança, muitas empresas recorrem a um artifício já bem conhecido pelos tribunais: **a parcela de R\$ 1.000,00 no final do contrato.**

Este e-book foi elaborado pela equipe da **Bezerra & Oliveira Advogados Associados** para mostrar como esse mecanismo funciona, quais são os seus direitos e o que a Justiça já decidiu em casos idênticos ao seu. Em diversas situações, o comprador não só recuperou o que pagou a mais — mas recebeu de volta **o dobro do valor cobrado indevidamente.**

"Se as parcelas do seu imóvel cresceram mais do que você esperava, pode ser que parte do que você pagou seja indevida — e recuperável."

O que é a correção monetária mensal?

Quando você compra um imóvel na planta, paga uma parte do valor durante as obras — geralmente em parcelas mensais — e financia o restante ao receber as chaves. Durante esse período, é comum que o saldo devedor seja corrigido por um índice que acompanha o custo da construção, o INCC (um termômetro do quanto as obras encarecem ao longo do tempo).

A dúvida é: com que frequência essa correção pode ser aplicada? A resposta é clara: **apenas uma vez por ano**, quando o contrato dura menos de 36 meses. A correção mensal só é permitida quando o contrato tem duração *efetiva* igual ou superior a 36 meses.

Prazo efetivo do contrato	Correção permitida	O que acontece na prática
Menos de 36 meses	Apenas anual	O reajuste só pode ser aplicado uma vez por ano. Cobrar todo mês é ilegal.
36 meses ou mais	Mensal permitida	A correção mensal é válida, desde que o prazo seja real — não artificial.
Prazo artificial (parcela fictícia)	Ilegal	Mesmo que o contrato "aparente" ter 36 meses por causa de uma parcela final infinitesimal, a cobrança mensal é considerada fraude pelos tribunais.

O impacto financeiro é enorme. Dependendo do valor do imóvel e do prazo, a cobrança mensal indevida pode representar entre **8% e 15% do valor total do contrato**. Em imóveis de R\$ 350 mil a R\$ 500 mil — faixa comum em empreendimentos de São Paulo — isso significa de R\$ 28 mil a R\$ 75 mil cobrados a mais do que o legalmente permitido.

E o mais grave: tudo isso geralmente está escondido em uma cláusula técnica no meio de dezenas de páginas, sem que o comprador tenha sido avisado de forma clara sobre o seu real impacto.

O truque dos R\$ 1.000

Cientes de que a correção mensal só é permitida em contratos com prazo igual ou superior a 36 meses, muitas incorporadoras passaram a usar uma estratégia específica para burlar essa regra: **inserir no contrato uma única parcela de valor irrisório — geralmente R\$ 1.000,00 — com vencimento logo após o 36º mês.** Com isso, o contrato aparenta ter duração superior ao limite mínimo e a incorporadora aplica a correção todo mês como se fosse legal.

Como funciona na prática

Contrato de 25 a 33 meses	O comprador adquire um imóvel cuja entrega está prevista em cerca de 2 anos. As parcelas são pagas nesse período — bem abaixo dos 36 meses exigidos.
A parcela surpresa	Escondida no contrato, há uma parcela final de R\$ 1.000,00 com vencimento 37 ou 38 meses após a assinatura — muito depois da entrega das chaves. Ela representa menos de 1% do valor total do imóvel, mas “estende” artificialmente o prazo do contrato.
Correção mensal aplicada	Com o contrato aparentemente acima de 36 meses, a incorporadora aplica correção todo mês sobre o saldo devedor. O valor cresce meses após mês, e o comprador paga muito mais do que o combinado.
Descoberta tardia	Em vários casos encontrados no acervo do escritório, os compradores só perceberam o problema ao calcular o valor total desembolsado — muito após quitar o imóvel. Em um dos casos, a diferença chegou a R\$ 72.743,00 em um único contrato.
A "retificação" reveladora	Em alguns processos, ficou provado que a própria incorporadora, após ser acionada judicialmente, removeu a parcela fictícia do contrato — mas esqueceu de remover a correção mensal que ela "autorizava". Esse detalhe foi usado como prova de má-fé nos processos.

A Justiça de São Paulo já deixou claro que essa prática é uma manobra para burlar a legislação. O que importa é o **prazo real** do contrato — não o prazo artificial criado por uma parcela de valor desproporcional inserida meses depois do término efetivo das obrigações.

O que a Justiça já decidiu

Não faltam decisões favoráveis aos compradores. Apresentamos a seguir algumas das decisões reais levadas pela Bezerra & Oliveira e por outros escritórios ao Tribunal de Justiça de São Paulo, que reconheceram a ilegalidade da prática e determinaram a devolução dos valores — em muitos casos, em dobro.

Decisão Judicial — Tribunal de Justiça de São Paulo | Nov/2023

FAVORÁVEL

Caso: Empreendimento em São Paulo — Contrato com 37 meses artificiais

- A incorporadora inseriu uma parcela final de valor irrisório para fazer o contrato ultrapassar os 36 meses e assim aplicar correção mensal.
- Os compradores demonstraram que o prazo real do contrato era inferior a 36 meses.
- A Justiça reconheceu a má-fé da empresa e declarou nula a cláusula de reajuste mensal.
- A própria incorporadora reconheceu, em sua defesa, que o contrato só permitia correção anual.

"A imobiliária inseriu no contrato uma única parcela de valor ínfimo apenas para que o negócio jurídico alcançasse duração superior a 36 meses. Má-fé verificada. Devolução em dobro devida."

O que os compradores receberam:

Cobrança declarada ilegal	A cláusula de correção mensal foi considerada nula
Devolução em dobro	Tudo que foi cobrado a mais foi devolvido multiplicado por dois
Prova de má-fé	A própria conduta da incorporadora serviu como prova contra ela

Decisão Judicial — Tribunal de Justiça de São Paulo | 2022

FAVORÁVEL

Caso: Empreendimento "Mobi One Estação Oscar Freire" — São Paulo/SP

- Compradora pagou R\$ 354.900,00 pelo imóvel em 25 parcelas mensais.
- Ao final, o custo total chegou a R\$ 411.907,00 — uma diferença de R\$ 72.337,00 em correções aplicadas mensalmente em um contrato que não permitia isso.
- A empresa alegou que o contrato "durava 36 meses", mas a Justiça analisou o prazo real das parcelas e constatou que era inferior ao limite.
- A Justiça reconheceu a relação de consumo e aplicou a proteção ao comprador.

"A cobrança mensal em contrato com prazo inferior a 36 meses é ilegal. O comprador tem direito a reaver o que pagou a mais — com devolução em dobro quando comprovada a má-fé."

O que a compradora recebeu:

Revisão do contrato	A cláusula abusiva foi declarada nula
Devolução integral	Todos os valores cobrados a maior foram restituídos
Correção desde o pagamento	Os valores foram atualizados desde cada desembolso

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

FAVORÁVEL

Caso: Empreendimento em São Paulo — contrato com prazo real de 16 meses

- Compradora assinou contrato com previsão de entrega das chaves em 16 meses.
- A incorporadora incluiu uma parcela de R\$ 1.000,00 com vencimento em junho de 2026 — mais de um ano após a única parcela anterior — para simular um contrato de 36 meses.
- A Justiça entendeu que o prazo real era de 16 meses e que a parcela fictícia era uma manobra para cobrar correção mensal ilegalmente.
- Devolução em dobro confirmada pelo Tribunal, mesmo sem exigência de prova de dolo.

"A devolução em dobro independe da comprovação de má-fé: basta que a cobrança seja contrária à boa-fé objetiva para que o dobro seja devido."

O que a compradora recebeu:

Cobrança reconhecida como ilegal	A parcela fictícia foi desconsiderada pelo Tribunal
Devolução em dobro	Os valores indevidos foram restituídos multiplicados por dois

Seus direitos em resumo

Se você adquiriu um imóvel na planta e seu contrato teve duração real inferior a 36 meses, os seguintes direitos podem ser seu:

✓	Direito a não pagar correção mensal Em contratos com prazo real inferior a 36 meses, a atualização do saldo devedor só pode acontecer uma vez por ano. Todo reajuste mensal aplicado nesse período é indevido, independentemente do que diz a cláusula contratual.
✓	Direito à devolução do que foi cobrado a mais Tudo que foi pago além do legalmente permitido pode ser recuperado — corrigido desde a data de cada pagamento. Isso inclui tanto valores já quitados quanto cobranças pendentes.
✓	Direito à devolução em dobro Quando a Justiça reconhece que a cobrança foi feita de forma contrária à boa-fé — como ocorre com a parcela fictícia de R\$ 1.000,00 — o comprador tem direito a receber de volta o dobro do que pagou a mais. Em casos com R\$ 72 mil cobrados indevidamente, isso significa R\$ 144 mil de retorno.
✓	Direito de revisar o contrato mesmo após quitá-lo A quitação do contrato não elimina o direito de reclamar. Mesmo quem já pagou tudo pode ajuizar ação para recuperar os valores pagos indevidamente, dentro dos prazos previstos.
✓	Direito ao ressarcimento pela desvalorização patrimonial Além da devolução dos valores cobrados a maior, em casos em que a cobrança indevida afetou a capacidade do comprador de financiar ou revender o imóvel, a Justiça pode reconhecer prejuízos adicionais ao patrimônio do comprador.
✓	Prazo para agir: até 10 anos O prazo para buscar a revisão do contrato e a devolução dos valores é de até 10 anos a partir do vencimento da última parcela. Não espere: quanto mais cedo a ação for ajuizada, mais fácil é reunir provas e mais rápida é a recuperação.

A incorporadora não pode alegar que "estava previsto em contrato": cláusulas que violam a lei são nulas, independentemente de o comprador tê-las assinado. Uma cláusula abusiva não se torna legal pelo simples fato de estar escrita.

Como verificar e defender seus direitos

Descobrir que foi cobrado indevidamente é apenas o primeiro passo. O caminho para recuperar esse dinheiro segue uma sequência clara:

01	Reuna o seu contrato Localize o instrumento particular de compra e venda assinado com a incorporadora. Verifique a data da primeira e da última parcela previstas — especialmente se há alguma parcela de valor muito baixo com vencimento muito posterior às demais.
02	Some as parcelas e calcule o prazo real Conte quantas parcelas efetivas existem e qual é o período real do contrato. Se o prazo real é inferior a 36 meses e a incorporadora aplicou correção todo mês, você provavelmente tem direito à devolução.
03	Reúna os comprovantes de pagamento Colete todos os boletos e recibos de pagamento durante o período das obras. Eles serão usados para calcular exatamente quanto foi cobrado a mais e o valor da devolução a que você tem direito.
04	Busque análise jurídica especializada A verificação do contrato por um advogado especializado em direito imobiliário permite identificar com precisão o valor cobrado indevidamente, a estratégia mais adequada e as chances reais de êxito.
05	Ação judicial ou acordo extrajudicial Em muitos casos, a simples notificação formal à incorporadora já abre espaço para acordo. Quando isso não ocorre, a ação judicial tem sido amplamente favorável aos compradores — inclusive com pedido de suspensão de cobranças enquanto o processo corre.

Cada contrato tem suas particularidades. O prazo, o valor da parcela fictícia, os índices utilizados e a conduta da incorporadora influenciam diretamente o resultado. Por isso, a orientação de quem já atuou em dezenas de casos idênticos faz toda a diferença entre receber a devolução simples ou em dobro.



BEZERRA & OLIVEIRA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

O seu dinheiro pode estar esperando por você.

A Bezerra & Oliveira Advogados Associados tem experiência comprovada em ações de revisão de contratos imobiliários e recuperação de correções indevidas. Analisamos o seu caso, calculamos o valor 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.