

LANNA RIBEIRO

IMOBILIÁRIO

31 MARÇO/2026

**DISTRATO POR ATRASO
DE OBRA: STJ GARANTE
DEVOLUÇÃO INTEGRAL
AO COMPRADOR,
INCLUINDO TAXA
DE CORRETAGEM**



1. INTRODUÇÃO

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferiu importante decisão no julgamento do AREsp nº 2.234.726/GO, reafirmando e ampliando os direitos do consumidor nos contratos de compra de imóveis na planta. O Tribunal determinou que, havendo atraso injustificado na entrega da obra por culpa da construtora, o comprador tem direito ao distrato e à devolução integral de todos os valores pagos, incluindo a taxa de corretagem — encargo que o Tribunal de Justiça de Goiás havia excluído da condenação. Trata-se de decisão de grande relevância prática para o mercado imobiliário e para a proteção do consumidor, cujos fundamentos e desdobramentos são analisados neste informe.

2. O CASO: COMPRA DE LOTE NA PLANTA COM ATRASO NA OBRA

Uma consumidora do estado de Goiás celebrou contrato de compra e venda de um lote localizado em condomínio em fase de implantação — modalidade conhecida como compra "na planta" —, com prazo de entrega do empreendimento expressamente estipulado no instrumento contratual. Confiando no prazo acordado, a compradora realizou todos os pagamentos nas datas avençadas, cumprindo integralmente sua parte no negócio. A construtora, porém, não observou o cronograma de obras, deixando de entregar o lote na data pactuada. Como justificativa para o inadimplemento, alegou que o atraso foi causado por dificuldades operacionais na instalação da rede de energia elétrica do condomínio — problema de responsabilidade exclusiva do empreendimento, alheio à vontade da compradora.

Sem perspectiva de data concreta para a entrega do lote e ciente de que o atraso era imputável exclusivamente à construtora, a compradora decidiu não aguardar indefinidamente e ingressou com ação judicial pleiteando o distrato — isto é, a rescisão do contrato — com fundamento no inadimplemento da construtora, e a consequente restituição de todos os valores que havia desembolsado ao longo do negócio. Entre os valores reclamados estava, também, a taxa de corretagem, cobrada pela construtora como condição para a celebração do contrato. A discussão central posta ao Judiciário foi a seguinte: quando o distrato é causado exclusivamente pela inadimplência da construtora, a devolução dos valores ao comprador deve ser integral — abrangendo inclusive a corretagem — ou é possível reter algum desses encargos?

3. O JULGAMENTO: TRIBUNAL DE GOIÁS E A REFORMA PELO STJ

Em primeiro grau, a ação foi julgada procedente, reconhecendo-se o direito da compradora ao distrato e à devolução dos valores pagos. O caso chegou ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO), que manteve a rescisão do contrato e a condenação da construtora à devolução das quantias recebidas, reconhecendo que o atraso foi provocado por falha exclusiva do empreendedor. Contudo, o TJGO excluiu da condenação a taxa de corretagem, adotando o entendimento de que esse encargo constituiria remuneração devida a um terceiro — o corretor de imóveis —, e que, por isso, não poderia ser imputado à construtora nem integrar o montante a ser restituído.

Inconformada com a exclusão da corretagem, a compradora interpôs Agravo em Recurso Especial (AREsp nº 2.234.726/GO) ao STJ, questionando especificamente esse ponto da decisão. O STJ reformou parcialmente o acórdão do TJGO para incluir a taxa de corretagem no montante a ser devolvido, firmando o entendimento de que, em contratos de compra de imóvel na planta, a corretagem é exigida pela própria construtora como parte da operação comercial, sendo custo diretamente vinculado à celebração do negócio. Logo, quando é a construtora quem dá causa ao distrato — por atraso na obra —, ela não pode reter nem transferir ao comprador qualquer encargo que tenha sido pago em razão daquele contrato. O STJ reforçou, ainda, a regra geral: o prejuízo causado pelo inadimplemento da construtora não pode, sob nenhuma forma, ser suportado pelo comprador que cumpriu suas obrigações.

4. OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO STJ

A decisão do STJ fundamentou-se em premissas claras do Direito do Consumidor e da teoria contratual. O Tribunal partiu da constatação de que, sendo o atraso da obra culpa exclusiva da construtora, não há amparo jurídico para que qualquer ônus financeiro decorrente do distrato recaia sobre o comprador. Os pilares da decisão podem ser assim sistematizados:

- **Inadimplemento da construtora:** O descumprimento do prazo de entrega previsto em contrato configura inadimplemento contratual da construtora. Uma vez caracterizada a mora do vendedor, o comprador tem direito à resolução (rescisão) do contrato por culpa da parte contrária.
- **Devolução integral dos valores pagos:** Resolvido o contrato por culpa da construtora, todos os valores desembolsados pelo comprador devem ser restituídos. Isso inclui parcelas do preço, sinal (arras), encargos financeiros e, conforme agora decidido, a taxa de corretagem.
- **Inclusão da taxa de corretagem:** Embora a corretagem seja formalmente paga ao corretor, o STJ entendeu que, no contexto de vendas de imóveis na planta, tal encargo é cobrado pela construtora como condição da negociação. Assim, integra o custo total suportado pelo comprador e deve ser devolvido em caso de distrato por culpa da incorporadora.
- **Vedação ao enriquecimento sem causa:** O STJ reforçou que não é lícito que a construtora, após descumprir suas obrigações contratuais, ainda retenha qualquer parcela dos valores pagos pelo comprador. Tal conduta configuraria enriquecimento ilícito (sem causa), vedado pelo Código Civil e pelo Código de Defesa do Consumidor.

5. IMPACTOS PRÁTICOS E REPERCUSSÕES

A decisão do STJ no AREsp nº 2.234.726/GO tem implicações relevantes tanto para os compradores de imóveis quanto para as construtoras e incorporadoras. Os principais reflexos práticos são os seguintes:

- **Para compradores:** Quem adquiriu imóvel na planta e enfrenta atraso injustificado na entrega tem o direito de rescindir o contrato e receber de volta todos os valores pagos — preço, entrada, parcelas e corretagem — sem desconto ou retenção pela construtora.
- **Para construtoras e incorporadoras:** O atraso de obra expõe as empresas à rescisão contratual com devolução integral dos montantes recebidos, o que representa significativo impacto financeiro e reforça a necessidade de gestão rigorosa dos cronogramas de obra.
- **Para o mercado imobiliário:** A decisão desestimula práticas contratuais abusivas e pressiona as incorporadoras a cumprirem os prazos pactuados, sob pena de arcar com os custos plenos do distrato — incluindo a taxa de corretagem, que muitas vezes alcança valores expressivos (entre 5% e 8% do valor do imóvel).
- **Corretagem como encargo do contrato:** A inclusão da corretagem na devolução é um ponto inovador e relevante, pois muitos contratos transferiam esse custo ao comprador sem qualquer contrapartida em caso de rescisão. O STJ corrigiu essa assimetria.

6. BASE LEGAL E NORMATIVA

A decisão do STJ está ancorada em sólido arcabouço normativo, que inclui:

- **Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990):** Os arts. 18, 20 e 35 do CDC asseguram ao consumidor o direito à resolução do contrato e à restituição integral dos valores pagos quando o fornecedor não cumpre sua obrigação.
- **Código Civil (Lei nº 10.406/2002):** Os arts. 475 e 884 do CC tratam, respectivamente, do direito de resolução por inadimplemento e da vedação ao enriquecimento sem causa.
- **Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações):** Regula a atividade de incorporação imobiliária e impõe ao incorporador a obrigação de entregar a unidade no prazo contratado.
- **Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato):** Disciplina as regras de rescisão de contratos de compra de imóveis na planta. No caso de culpa da construtora, a lei não prevê qualquer retenção de valores — reforçando a tese da devolução integral.

7. O QUE FAZER EM CASO DE ATRASO DE OBRA?

Diante do reconhecimento pelo STJ do direito à devolução integral, é fundamental que o comprador prejudicado adote as providências corretas para resguardar seus direitos. Recomenda-se:

- **Documentar o atraso:** Reúna toda a documentação relativa ao contrato, incluindo o prazo de entrega pactuado, os comprovantes de pagamento, as comunicações com a construtora e eventuais justificativas apresentadas para o atraso.
- **Notificar a construtora:** Envie notificação extrajudicial (carta registrada ou por meio de cartório) interpelando a construtora sobre o atraso e manifestando a intenção de rescindir o contrato caso o descumprimento persista.
- **Calcular os valores a receber:** Some todas as quantias pagas: sinal, parcelas, taxas de corretagem e eventuais encargos adicionais. Esse montante é o que, em princípio, deverá ser restituído.
- **Buscar assessoria jurídica especializada:** Consulte advogado especializado em direito imobiliário para verificar as particularidades do seu caso, avaliar os riscos e conduzir a negociação ou eventual ação judicial com segurança.

8. CONCLUSÃO

O julgamento do AREsp nº 2.234.726/GO pelo STJ representa um avanço significativo na tutela do consumidor imobiliário. Ao determinar a devolução integral de todos os valores pagos pelo comprador — inclusive a taxa de corretagem — quando o atraso da obra é de responsabilidade da construtora, o Tribunal reafirmou princípios fundamentais do direito contratual e do direito do consumidor: quem dá causa ao inadimplemento deve arcar com todas as suas consequências, sem transferir prejuízos à parte que cumpriu o contrato.

A decisão também serve como alerta às construtoras e incorporadoras: o cumprimento rigoroso dos prazos não é apenas uma obrigação contratual, mas uma exigência legal cujo descumprimento pode gerar passivos financeiros expressivos. Para os compradores, representa a confirmação de que a lei os protege integralmente quando são vítimas do inadimplimento alheio.