

# Atraso em entrega de imóvel afasta cobrança de multa em distrato

18/10/2025

A cobrança de multas em caso de distrato por conta de atraso na entrega de imóvel é abusiva.

Com esse entendimento, a juíza leiga Renata Vieira, do 2º Juizado Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública de Londrina (PR), determinou que uma construtora deve devolver valores cobrados de compradores em um rompimento contratual.

No caso concreto, um casal comprou um imóvel dentro de um condomínio. Depois de alguns anos de atraso na entrega do imóvel, os autores pediram o rompimento do contrato e a devolução do dinheiro investido.

No distrato, a incorporadora impôs deduções relacionadas à comissão de corretagem e à multa contratual.

Os clientes consideraram as cobranças ilegais e ajuizaram ação para pedir a nulidade das cláusulas que impõem os débitos. Os autores alegaram que as deduções foram feitas de forma abusiva, já que o distrato só aconteceu por conta de culpa exclusiva da empresa, que atrasou a entrega do imóvel.

A ré, por sua vez, disse que os autores optaram pela rescisão por iniciativa própria e que as deduções estão em conformidade com o contrato. A construtora disse, ainda, que o atraso não foi sua culpa, já que a obra enfrentou entraves por conta da pandemia de Covid-19.

## Multa afastada

A juíza leiga avaliou, contudo, que o empreendimento começou a ser construído antes do período pandêmico. Também disse que não há qualquer prova concreta sobre o impacto que a emergência sanitária teve sobre as obras.

Dessa forma, diz, não há amparo legal para o descumprimento do prazo contratual. A responsabilidade é da ré pelo atraso na entrega do empreendimento.

“O contrato prevê, que, caso a rescisão ocorra por culpa exclusiva da vendedora, no caso a ré, esta deverá devolver ao comprador, sem qualquer dedução, todas as quantias recebidas. No mesmo sentido, estabelece que, em caso de rescisão, à promitente vendedora caberá a absorção integral da comissão de corretagem e das despesas contratuais”, escreveu a julgadora.

Assim, ela declarou as cláusulas nulas e determinou a devolução dos valores cobrados. A decisão foi homologada pelo juiz Rodrigo Afonso Bressan.

O advogado **Gustavo Mendes de Andrade**, do escritório Mendes de Andrade Advocacia, defendeu os compradores.

**Clique [aqui](#) para ler a sentença**  
**Processo 0028875-43.2025.8.16.0014**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-18/atraso-em-entrega-de-imovel-afasta-cobranca-de-multa-em-distrato-2/>

