

Construtora deve devolver valor integral do imóvel se entrega atrasar mais de 180 dias

21/04/2026

O consumidor tem o direito de desistir da compra de um imóvel, com a devolução integral do valor pago, se a entrega dele ultrapassar o prazo legal de atraso de 180 dias. Com esse entendimento, o juiz Cristian Battaglia de Medeiros, da 23ª Vara Cível de Goiânia, declarou extinto o contrato de compra e venda de um imóvel firmado entre um homem e duas incorporadoras.

O autor da ação comprou um apartamento em 2021. O fim do prazo para a entrega, já contando os 180 dias de atraso permitidos pela lei, era o dia 27 de outubro de 2025. No entanto, depois dessa data, o local ainda estava em obras. O homem, então, ajuizou uma ação de resolução contratual, com pedido de devolução de valores, multa e danos morais.

As incorporadoras responsáveis se defenderam dizendo que o contrato previa que disputas deveriam ser resolvidas em arbitragem e que, por isso, a disputa judicial não deveria continuar. Elas também sustentaram que o Habite-se foi expedido em 31 de outubro, pouco tempo depois do fim do prazo, o que caracteriza um atraso ínfimo.

Também argumentaram que o comprador não pagou a parcela final, o que atrasou o recebimento das chaves. Caso o contrato fosse rescindido, queriam reter 50% do que foi pago, alegando que o empreendimento tem patrimônio de afetação (quando o valor pago pelos compradores é obrigatoriamente usado na construção).

Prédio em obras

Ao analisar a controvérsia, o juiz entendeu que, segundo a [Súmula 45 do Tribunal de Justiça de Goiás](#), o consumidor não pode ser obrigado a usar arbitragem se preferir a Justiça comum. Além disso, para o magistrado, há culpa das rés. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o dever da construtora só termina com a entrega das chaves e posse efetiva, não apenas com o documento da prefeitura. Fotos e convocações de assembleia também mostraram que o prédio ainda estava em obras meses depois do prazo legal.

Além disso, a [Lei 4.591/1964](#) diz que, se o atraso exceder 180 dias e o comprador não quiser mais o imóvel, a devolução do valor investido deve ser total e imediata. Assim, o juiz declarou o





contrato extinto por culpa exclusiva das incorporadoras; condenou-as a devolver os R\$ 170 mil pagos pelo empreendimento ao comprador de uma só vez e a pagar indenização por danos morais fixada em R\$ 5 mil.

“No caso dos autos, a prova documental produzida pelo autor demonstra de forma robusta que, mesmo após a expedição do ‘Habite-se’, o empreendimento permanecia como um verdadeiro canteiro de obras. As fotografias datadas de dezembro de 2025 e fevereiro de 2026, a comunicação da incorporadora sobre o início da entrega das unidades apenas em janeiro de 2026 e a convocação para a assembleia de instalação do condomínio somente em 18/2/2026 afastam de maneira inequívoca a tese de adimplemento substancial”, concluiu o magistrado.

Atuaram em favor do consumidor os advogados **Luiz Antônio Lorena de Souza Filho, Carlos Eduardo Vinaud e Altievi Almeida**, da LVA Advocacia.

Clique [aqui](#) para ler a sentença
Processo 6022629-07.2025.8.09.0051

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-21/construtora-deve-devolver-valor-integral-se-atrasar-mais-de-180-dias/>