

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Promoção Enganosa na Venda de Imóvel: Veja Seus Direitos

A compra de um imóvel é, para muitos brasileiros, a realização de um sonho. Por isso, qualquer distorção na publicidade ou promessa feita por incorporadoras e imobiliárias pode gerar não apenas frustração, mas também consequências jurídicas.

O que diz o Código de Defesa do Consumidor?

O artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) proíbe toda publicidade enganosa ou abusiva. Segundo o § 1º, é enganosa qualquer informação, por ação ou omissão, que seja capaz de induzir o consumidor em erro, especialmente quanto à natureza, características, qualidade ou preço do produto ou serviço ofertado.

Decisões Judiciais Recentes

Diversos tribunais brasileiros têm reconhecido que a entrega de imóveis em desconformidade com o que foi anunciado em materiais publicitários — como ausência de vaga de garagem, área de lazer ou acabamento prometido — configura propaganda enganosa.

Exemplo disso é a jurisprudência do TJDF, que em julgados de 2024 reconheceu o direito à indenização por danos morais a consumidores lesados:

- Acórdão 1915443-92.2023.8.07.0003 (TJDF, julgado em 28/08/2024);
- Acórdão 1931283-49.2024.8.07.0020 (TJDF, julgado em 07/10/2024);
- Acórdão 1888451-45.2023.8.07.0001 (TJDF, julgado em 04/07/2024).

Essas decisões reconhecem a aplicação do art. 37 do CDC e consolidam o entendimento de que a boa-fé e a transparência devem nortear todas as fases da negociação imobiliária.

Fundamentos e Teses Jurídicas

A publicidade possui força vinculante. Ao apresentar características que não são efetivamente entregues, o fornecedor incorre em infração legal. A jurisprudência sustenta:

- A obrigação de informação clara (art. 6º, III, CDC);
- A responsabilização objetiva do fornecedor (art. 14, CDC);
- O dano moral in re ipsa em razão da frustração da legítima expectativa do consumidor.

Nesses casos, o consumidor pode pleitear:

1. A rescisão contratual com devolução dos valores pagos;
2. A indenização por danos materiais e morais;
3. A execução das obrigações prometidas em publicidade.

Conclusão

Se você adquiriu um imóvel que foi entregue em desconformidade com as promessas feitas em anúncios, saiba que a legislação brasileira e os tribunais estão do seu lado. A atuação de um advogado especializado pode ser fundamental para garantir a reparação de seus direitos.

Hilário Franklin, advogado
OAB/RJ 090098