

# Incorporadora é punida por vender imóvel sem informar teto de renda

A omissão sobre a natureza do empreendimento, classificado como Habitação de Interesse Social (HIS), viola o dever anexo de informação e a boa-fé objetiva, autorizando a resolução do contrato por culpa exclusiva da construtora quando o consumidor não se enquadra nos requisitos legais de renda exigidos para a aquisição e foi induzido a erro sobre a viabilidade do negócio.

Com esse entendimento, a juíza Flavia Poyares Miranda, da 28ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, determinou a rescisão de dois compromissos de compra e venda, condenando um incorporadora à restituição integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem.

O caso envolve um casal que adquiriu duas unidades vizinhas com a intenção de unificá-las para servir de moradia ao filho. Segundo os autos, o corretor garantiu a viabilidade da unificação, omitindo inicialmente as restrições do imóvel.

Somente após a aquisição e no momento de assinar declarações complementares é que os consumidores foram surpreendidos com a classificação “HIS-2” (Habitação de Interesse Social), categoria para a qual não preenchiam os requisitos de renda exigidos por lei, o que inviabilizaria a destinação pretendida.



*Omissão sobre a natureza do imóvel, classificado como Habitação de Interesse Social, viola o dever anexo de informação e a boa-fé objetiva*

## Dever de informação

Ao analisar o mérito, a magistrada destacou que a relação é de consumo e deve ser regida pela boa-fé objetiva, que impõe deveres de conduta leal antes mesmo da conclusão do contrato (*diligência in contrahendo*).

“A boa-fé se constitui numa fonte autônoma de deveres, independente da vontade [...] A boa-fé significa a aceitação da interferência de elementos externos na intimidade da relação obrigacional, com poder limitador da autonomia contratual”, fundamentou a juíza na sentença, citando doutrina de Ruy Rosado de Aguiar Júnior.

A decisão ressaltou que nem o material publicitário (*folder*), nem o contrato, nem o memorial descritivo mencionavam a classificação HIS-2. A informação apareceu apenas em uma declaração de renda apresentada uma semana após o fechamento do negócio, sem explicações sobre as implicações legais.

“Entre os deveres anexos das partes, nascidos da boa-fé, pode-se destacar o dever de informação”, pontuou a magistrada, observando que a omissão colocou os consumidores em “desvantagem exagerada, incompatível com a boa-fé contratual.

## Restrição integral

O juízo concluiu que o vício de informação foi determinante para o negócio, pois, se os autores soubessem dos requisitos legais e da impossibilidade de enquadramento na faixa de renda, não teriam realizado a compra.

Por se tratar de culpa exclusiva das vendedoras, foi determinada a devolução de 100% dos valores, abrangendo inclusive a taxa de corretagem.

“Assim, de rigor a procedência da demanda para a restituição integral dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, oriunda de prestação de serviço falho que levou os consumidores a erro”, decidiu a juíza.

A correção monetária deverá seguir o IPCA, com juros baseados na taxa Selic, conforme a nova Lei 14.905/24.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 4038899-19.2025.8.26.0100**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-25/incorporadora-e-punida-por-vender-imovel-sem-informar-teto-de-renda/>