

Juiz manda abater valor de imóvel entregue sem varanda gourmet prometida na planta

A oferta veiculada em material publicitário vincula o fornecedor e integra o contrato. Assim, a entrega de imóvel com infraestrutura inferior à anunciada configura **vício de qualidade** por inadequação do produto, autorizando o abatimento proporcional do preço pago e a reparação por danos morais.

Com esse entendimento, o juiz Matheus Barbosa Pandini, da 1ª Vara Cível de Taboão da Serra (SP), condenou uma construtora a abater, do valor total recebido por um apartamento, a quantia proporcional a uma varanda *gourmet* que estava prevista na planta, mas não foi entregue. A empresa foi condenada a pagar R\$ 26 mil como ressarcimento, além de indenização de R\$ 10 mil por danos morais.

No ato da venda, a incorporadora anunciou que a varanda seria equipada com pia, churrasqueira e instalações hidráulicas e de gás. A empresa também garantiu que as áreas comuns seriam totalmente mobiliadas. Ao receberem as chaves, porém, os compradores constataram que a sacada era simples e não tinha os equipamentos ou a infraestrutura prometida.

Diante da discrepância, os consumidores argumentaram que houve propaganda enganosa e descumprimento do contrato. Em resposta, a construtora sustentou que a churrasqueira era opcional, que os autores optaram por não incluí-la na sacada e que o memorial descritivo deve prevalecer sobre o material publicitário.

A empresa também argumentou que, diferente do alegado pelos autores, o imóvel foi valorizado ao longo dos anos e disse que as áreas comuns foram entregues devidamente mobiliadas.

Vício de qualidade

O juiz do caso classificou a relação entre as partes como uma **relação de consumo**, já que os autores são os destinatários finais do imóvel e que o imóvel é produto fornecido pela construtora. Aplica-se, então, o Código de Defesa do Consumidor.

O magistrado afirmou que o laudo pericial atestou que o imóvel entregue à parte autora não atende à descrição apresentada no material publicitário e diz que entrega do produto apresenta vício de qualidade. Tal conduta da ré, segundo o magistrado, fere o princípio de vinculação da oferta descrito no **artigo 30 do CDC**, que determina que toda informação ou publicidade integra o contrato que vier a ser celebrado.

Diante do vício de qualidade pela entrega de um produto que não corresponde às expectativas criadas pela publicidade, o magistrado considerou que os consumidores têm o direito de exigir o abatimento proporcional do preço, nos termos do **artigo 18, § 1º, inciso III, do CDC** e do **artigo 442 do Código Civil**.

Por fim, ao analisar os danos morais, o magistrado reconheceu que a falha da construtora extrapolou o mero aborrecimento, uma vez que a aquisição da casa própria envolve o planejamento financeiro e o projeto de vida da família.

“A construtora requerida valeu-se de artifícios publicitários que destacavam o lazer e o convívio social no próprio apartamento, centralizados na figura da ‘varanda gourmet’, para atrair o consumidor e fechar o negócio. A entrega do imóvel desprovido de tal infraestrutura impõe aos consumidores frustração permanente em seu ambiente doméstico”, concluiu.

Os autores foram representados pelo advogado **Emerson da Silva**, do escritório Emerson & Silva.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1000812-75.2022.8.26.0609

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-30/juiz-manda-abater-valor-de-imovel-entregue-sem-varanda-gourmet-prometida-na-planta-2/>

