



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
5ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0008715-35.2019.8.19.0204

3ª VARA CÍVEL REGIONAL DE BANGU

APELANTE : JOSÉ AUGUSTO BERNARDO CAVALCANTE

**APELADA : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A E
OUTRO**

RELATORA : DESEMBARGADORA REGINA LUCIA PASSOS

A C Ó R D ã O

DIREITO DO CONSUMIDOR, IMOBILIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. MATERIAL PUBLICITÁRIO. ESPAÇO FITNESS E ESPAÇO KIDS NÃO IMPLEMENTADOS. LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM BAIRRO DIVERSO DO INDICADO. PUBLICIDADE ENGANOSA. VINCULAÇÃO DA OFERTA. VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS RÉS. DANO MORAL CONFIGURADO. DANO MATERIAL POR DESVALORIZAÇÃO NÃO COMPROVADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pelo autor contra r. sentença, que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação indenizatória ajuizada em face das rés, em razão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária adquirida na planta. O autor alegou que o material publicitário indicava a existência de espaço fitness, espaço



kids, salão de festas, espaço gourmet, quadra e localização no bairro de Bangu, mas o empreendimento foi entregue sem espaço fitness e espaço kids e situado em Senador Camará. Requereu indenização por danos morais de R\$20.000,00(vinte mil reais) e danos materiais de R\$ 5.000,00(cinco mil reais), por alegada desvalorização do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.Há três questões em discussão: (i) definir se as rés respondem solidariamente por eventual divergência entre o empreendimento anunciado e aquele efetivamente entregue; (ii) estabelecer se a ausência de implementação de espaço fitness e espaço kids, divulgados em material publicitário, configura publicidade enganosa e dano moral indenizável; e (iii) determinar se houve comprovação de dano material decorrente de desvalorização do imóvel em razão da localização do condomínio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.O Código de Defesa do Consumidor aplica-se aos contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária celebrados entre incorporadora, construtora ou empresa imobiliária e promissário comprador;

4.As rés integram a cadeia de fornecimento do empreendimento imobiliário e respondem solidariamente por eventuais danos causados ao consumidor, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, 25, caput e § 1º, e 28, § 3º, do CDC;

5.A boa-fé objetiva impõe aos fornecedores deveres anexos de proteção, cuidado, esclarecimento, lealdade e cooperação, conforme o art. 422 do Código Civil;

6.O fornecedor deve prestar informações corretas, claras e precisas sobre as características do produto ou serviço, nos termos do art. 6º, III, do CDC;



7.A informação ou publicidade suficientemente precisa obriga o fornecedor que a veicula ou dela se utiliza e integra o contrato celebrado, conforme o art. 30 do CDC;

8.A oferta e a apresentação de produtos ou serviços devem conter informações corretas, claras, precisas e ostensivas sobre suas características, qualidades e demais dados relevantes, nos termos do art. 31 do CDC;

9.A publicidade enganosa ocorre quando a informação publicitária, ainda que por omissão, é capaz de induzir o consumidor em erro sobre características, qualidade, propriedades, origem ou outros dados do produto ou serviço, conforme o art. 37, §§ 1º e 3º, do CDC;

10.O laudo pericial constatou que o empreendimento possui piscina, espaço gourmet com churrasqueira, salão de festas e quadra de futebol de terra batida, mas não possui o espaço fitness e o espaço kids ilustrados na peça publicitária;

11.A prova pericial também indicou que o condomínio está localizado no bairro de Senador Camará, e não em Bangu;

12.As imagens do material publicitário e da maquete do stand de vendas constituíram elementos relevantes para a decisão de compra do consumidor leigo em plantas baixas e desenhos técnicos;

13.As rés não apresentaram memorial descritivo ou projeto arquitetônico capaz de demonstrar que o consumidor foi adequadamente informado sobre a real configuração do empreendimento;

14. A entrega de empreendimento diverso daquele anunciado viola o direito à informação, a boa-fé objetiva, a transparência e a vinculação da oferta;

15. A proposta obriga o proponente, nos termos do art. 427 do Código Civil, e a publicidade integra o contrato de consumo, nos termos do art. 30 do CDC.



16. As rés não comprovaram causa excludente de responsabilidade, nem se desincumbiram do ônus probatório previsto no art. 373, II, do CPC;

17. A frustração da legítima expectativa do consumidor, induzido a acreditar que teria à disposição espaço kids e espaço fitness na aquisição da casa própria, ultrapassa o mero inadimplemento contratual e configura dano moral;

18. A teoria do desvio produtivo do consumidor reforça a existência de dano extrapatrimonial quando o consumidor precisa despendar tempo útil para tentar solucionar problema causado pelo fornecedor;

19. A indenização por dano moral deve ser fixada em R\$15.000,0(quinze mil reais), em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, diante da prática comercial lesiva e da frustração causada ao consumidor;

20.A verba indenizatória deve ser acrescida de juros de mora desde a citação e correção monetária a partir do arbitramento, conforme a Súmula nº 362 do E.STJ;

21.A atualização do débito deve observar a taxa SELIC como índice único, por englobar correção monetária e juros de mora, nos termos do art. 406 do Código Civil e do Tema nº 1.368 do E.STJ, inclusive quanto ao período anterior à vigência da Lei nº 14.905/2024;

22.O pedido de indenização por dano material decorrente de desvalorização do imóvel não procede, pois o autor não comprovou efetivo prejuízo patrimonial;

23. A localização do empreendimento não gera, por si só, prova de desvalorização, especialmente porque Senador Camará pertence à Região Administrativa XVII de Bangu, que abrange Bangu, Gericinó, Padre Miguel, Senador Camará e Vila Kennedy;



24. O parcial provimento do recurso impõe a redistribuição dos ônus sucumbenciais, com divisão das despesas processuais em 50% para cada parte, fixação de honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação em favor do patrono do autor e honorários de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) em favor do patrono das rés, observada a gratuidade de justiça concedida ao autor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Teses de julgamento:

"1. A publicidade suficientemente precisa integra o contrato de consumo e obriga o fornecedor a entregar o empreendimento imobiliário conforme anunciado. 2. A ausência de implementação de áreas comuns divulgadas em material publicitário configura publicidade enganosa, violação ao dever de informação e falha na prestação do serviço. 3. A frustração da legítima expectativa do comprador de imóvel na planta, induzido por oferta publicitária infiel, configura dano moral indenizável. 4. O dano material por desvalorização do imóvel exige prova mínima do prejuízo patrimonial efetivamente sofrido. 5. As empresas integrantes da cadeia de fornecimento do empreendimento imobiliário respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor."

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, V; CDC, arts. 3º, 6º, III, 7º, parágrafo único, 25, caput e § 1º, 28, § 3º, 30, 31, 35 e 37, §§ 1º e 3º; CC, arts. 406, 422 e 427; CPC, arts. 85, § 2º, 86, caput, 373, I e II, e 487, I; Lei nº 4.591/1964; Lei nº 14.905/2024.

Jurisprudência e precedentes citados: E.STJ, REsp nº 299.445/PR, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, j. 17.05.2001, DJ 20.08.2001; E.STJ, Súmula nº 362; E.STJ, Tema nº 1.368; E.TJRJ, Súmula nº 330; E.TJRJ, Apelação nº 0055635-07.2018.8.19.0203, Rel. Des. Regina Lucia



Passos, Sexta Câmara de Direito Público, j. 03.08.2021; E.TJRJ, Apelação nº 0009858-82.2021.8.19.0206, Rel. Des. Helda Lima Meireles, Segunda Câmara de Direito Privado, j. 16.03.2026; E.TJRJ, Apelação nº 0290058-09.2013.8.19.0001, Rel. Des. Regina Lucia Passos, Quinta Câmara de Direito Privado, j. 28.08.2024.

PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

A C O R D A M os Desembargadores da Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, nos termos da certidão de julgamento.

Trata-se de **Ação Indenizatória**, na qual alegou o autor que, em 05/11/2010, adquiriu um imóvel na planta, em empreendimento Condomínio Riviera do Campo, a ser construído pelas rés.

Disse que, no memorial descritivo do imóvel, havia a informação de que o mesmo teria espaço fitness, espaço kids, salão de festas, espaço gourmet, quadra e que seria localizado no bairro de Bangu.

Contudo, segundo afirmou, disse que a ré não cumpriu com o convencionado, eis que o imóvel está situado em Senador Camará e que não implementou as características constantes do folheto publicitário.

Dessa forma, requereu a condenação dos réus a lhe pagar indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00(vinte mil reais), bem como por danos materiais relativos à desvalorização do imóvel de R\$ 5.000,00(cinco mil reais).

A R. Sentença, às fls.428/430, teve o seguinte dispositivo:



".... Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão autoral e extinto o processo, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I do CPC.

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, observada a gratuidade de justiça deferida."

Inconformado, o autor **interpôs apelação**, às fls.432/442, **pugnando pela reforma do julgado**, sustentando, para tanto, que restou provado o inadimplemento da parte ré, consoante o laudo pericial realizado e o material publicitário acostado. Reforça a configuração de danos morais.

Contrarrazões às fls. 447/453, em prestígio ao julgado.

É o Relatório já anexado aos autos.

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos.

Ao recurso deve ser dado parcial provimento.

Desde logo, oportuno destacar que à demanda aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, o qual traz em seu bojo normas de ordem pública e de interesse social, objetivando a proteção e defesa do consumidor, em razão de sua vulnerabilidade.

Isso porque, as rés enquadram-se na condição de prestadoras de serviço, pois exploram economicamente o ramo dos empreendimentos imobiliários, praticando a atividade de administração e intermediação de compra e venda de imóveis, enquanto os autores, na qualidade de seus consumidores.



Sobre a incidência do CDC sobre os contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, já se manifestou o E. E.STJ:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Empresa imobiliária. incidência do Código de Defesa do Consumidor. Rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador. Recurso conhecido e provido.(REsp 299.445/PR, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2001, DJ 20/08/2001, p. 477)

Com efeito, extrai-se da leitura do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor que, o sistema de proteção ao consumidor considera como fornecedores todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e de serviços, não importando sua relação direta ou indireta, contratual ou extracontratual com o consumidor, alargando-se a rede de responsabilidade pelos danos decorrentes da relação de consumo.

Assim, todas as rés são solidariamente responsáveis por eventuais danos causados aos autores. Sendo certo que, em empreendimentos de grande porte, como o dos autos, construtoras e incorporadoras estão coligadas e interessadas na venda das unidades construídas. Isto é, participam da cadeia de fornecimento do produto. O que encontra previsão no art. 7º, parágrafo único e art. 25, caput e § 1º do CDC.

É inadmissível que os prestadores de serviço se coloquem no mercado imobiliário, travem negócios com consumidores e, depois, após fusões e incorporações, pretendam se esquivar das responsabilidades assumidas, praticando





verdadeiro jogo de empurra, do qual apenas o consumidor restaria perdedor se não fossem os regramentos consumeristas.

Ressalte-se que, o próprio legislador consumerista, preocupado com a ocorrência de situações como a apresentada na presente demanda, estabeleceu no art. 28, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, que "as sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste Código."

Neste sentido:

Apelação Cível. Ação Declaratória c/c Obrigação de Fazer c/c Indenizatória. Relação de Consumo. Contrato de promessa de compra e venda. Aquisição de unidade residencial. Alegação de atraso na entrega, em decorrência de não regularização da documentação e quitação junto ao credor hipotecário do empreendimento pelos réus. Sentença de parcial procedência. Manutenção. Preliminar de ilegitimidade passiva. Rejeição. Solidariedade entre construtora e incorporadora, pertencentes ao mesmo grupo econômico, vez que se coligam a fim de alcançar o sucesso do empreendimento, todas participantes da cadeia de consumo. Exegese do artigo 7º, parágrafo único, e artigo 25, parágrafo 1º, do CDC. Aplicação da Teoria da Aparência. Incorporadora e construtora que figuram em contrato, material publicitário e correspondências. Rejeitada a preliminar de ausência de interesse de agir. Presente o binômio necessidade-adequação. Incidência do CDC nos contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Falha na prestação do serviço caracterizada. Responsabilidade Objetiva. Atraso inconteste, que alcançou mais de dois anos. Incidência da Teoria do Risco do Empreendimento. Entendimento firmado pelo E.E.STJ no julgamento do REsp 1.551.968/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, de inoccorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra. Entretanto, o caso concreto no qual houve atraso de grande monta. Dano moral configurado. Verba



indenizatória que deve ser mantida em R\$6.000,00 (seis reais), para cada autor. Não adequação aos Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade. Impossibilidade de majoração, à míngua de recurso autoral. Aplicação, ainda, da Súmula n.343 do E.E.TJRJ. Manutenção do termo a quo e ad quem das multas compensatória e moratória. Impossibilidade dos consumidores de seguirem nas tratativas do financiamento do saldo devedor ante a não entrega da documentação pertinente pelos réus. Data da efetiva entrega das chaves que deve ser o termo final da incidência das multas. Baixa do gravame do imóvel quanto à unidade dos autores que deve ser realizada pelos réus. Aplicação do verbete da Súmula nº 308 do E.E.STJ: "a hipoteca firmada entre a construtora e agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente do imóvel, fato que não impediria o registro escritura de compra e venda do imóvel". Majoração dos honorários advocatícios, na forma do art.85, §11, do CPC. Jurisprudência e precedentes citados: 0056730-33.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 18/03/2021 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL; 0003347-66.2019.8.19.0003 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). MARGARET DE OLIVARES VALLE DOS SANTOS - Julgamento: 15/07/2020 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL; 0004591-62.2017.8.19.0209 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 04/02/2021 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL; 0017671-59.2018.8.19.0209 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). ARTHUR NARCISO DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 20/05/2021 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL; 0021184-81.2016.8.19.0087 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 04/02/2021 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0055635-07.2018.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 03/08/2021 - SEXTA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO (ANTIGA 21ª CÂMARA CÍVEL)





No mérito, em razão da incidência do Código de Defesa do Consumidor, deve ser aplicado o Princípio da Boa-fé Objetiva, que tem função hermenêutica, devendo ser o negócio jurídico interpretado a partir da lealdade que empregaria um homem de bem, visando a assegurar a probidade na sua conclusão e execução, até mesmo porque o novo Código Civil a tal princípio fez menção expressa no art. 422.

Portanto, devem ser observados por todas as partes contratantes os deveres secundários criados por tal princípio, chamados de deveres anexos da boa-fé objetiva, consistentes em dever de proteção, cuidado, esclarecimento e lealdade, ou cooperação.

In casu, as partes firmaram, em 05/11/2020, contrato particular de promessa de compra e venda de unidade residencial, de empreendimento a ser construído, consoante fls.26/28.

Como é cediço, o Código de Defesa do Consumidor dispõe que, o fornecedor de produtos e serviços tem o dever de prestar informações corretas, claras e precisas acerca de todas as características do objeto da contratação. Isto é, deve munir o consumidor de todos os dados necessários ao exercício da livre opção de contratar ou não, sendo o Direito à Informação elencado no art.6º, III, do CDC, como direito básico.

Especificamente quanto à oferta de produtos, dispõe o CDC em seus artigos 30 e 31:

"Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se



utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores."

E sobre a publicidade, nos diz a Lei Consumerista:

Art. 37. **É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.**

§ 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

(...)

§ 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.

Sobre o tema, insta colacionar alguns trechos da obra "Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: Comentado pelos Autores do Anteprojeto", 9ª ed. Ada Pellegrini Grinover [et al.], Rio de Janeiro, Forense Universitária, 2007:

"pág. 337 - [3] A PUBLICIDADE ENGANOSA - O legislador demonstrou colossal antipatia pela publicidade enganosa.



Compreende-se que assim seja. Esse traço patológico afeta não apenas os consumidores, mas também a sanidade do próprio mercado. Prova, está provado, uma distorção no processo decisório do consumidor, levando-o a adquirir produtos e serviços que, estivesse melhor informado, possivelmente não o faria.

Pág 340 - Na caracterização da publicidade enganosa não se exige a intenção de enganar por parte do anunciante. É irrelevante, pois, sua boa ou má-fé. Logo, sempre que o anúncio for capaz de induzir o consumidor em erro - mesmo que tal não tenha sido querido pelo anunciante - caracterizada está a publicidade enganosa.

(...) Tudo o que se exige é a prova de que o anúncio possui a tendência ou capacidade para enganar, mesmo que seja uma minoria significativa de consumidores. A essência do desvio (a enganabilidade) não é a má-fé, a negligência, ou mesmo o descumprimento de um dever contratual ou paracontratual. Em suma: uma prática é enganosa mesmo quando inexistente qualquer intenção de enganar."

Revelou-se imprescindível a prova pericial, de cujo laudo de fls.369/380, cabe destacar:

Constatamos que o empreendimento possui um total de 09 blocos residenciais com 05 pavimentos cada, totalizando 500 apartamentos, sendo 01 utilizado como Administração (Bl. 08/108) e outro como alojamento dos funcionários (Bl. 09/108). O Condomínio possui área comum com piscina (adulto e infantil), espaço gourmet com churrasqueira, banheiros (feminino e masculino), salão de festas com cozinha e 01 vestiário externo. Existe ainda 01 quadra de futebol de terra batida. Cabe registrar que existe um muro ao longo de toda lateral direita do Condomínio que faz divisa com o Rio Viegas.

Não constatamos existência de espaço fitness e do espaço kids ilustrados na peça publicitária acostada às fls. 39 e 41.

2. Queira o Dr. Perito informar se foi construído espaço kids, conforme material publicitário Fls.36 à 44 do processo?

RESPOSTA: *Respondo pela negativa.*



4. Queira o Dr. Perito que informar se se foi construído espaço Fitness, conforme material publicitário Fls.36 à 44 do processo?

RESPOSTA: Respondo pela negativa.

5. Informe, ainda, o Dr. Perito em que bairro está localizado o condomínio?

RESPOSTA: Conforme Planta de Localização assinada por responsável técnico e acostada aos Autos à fl. 166, além de pesquisa feita através do programa Google Earth, **este Perito informa que o Condomínio está localizado no bairro de Senador Camará.**

1) Queira o ilustre colega informar se os espaços fitness e Kids constam no projeto aprovado.

RESPOSTA: Este Perito não logrou êxito em localizar cópia do projeto aprovado nos Autos, somente uma Planta de Localização, sem carimbo de aprovação, acostada pela Ré às fls. 166, onde não é possível identificar previsão de tais espaços.

2) Queira o ilustre colega informar se os espaços fitness e Kids constam no memorial descritivo.

RESPOSTA: Este Perito não logrou êxito em localizar cópia do referido Memorial nos Autos.

6.0 CONCLUSÃO

O imóvel do Autor situa-se na Avenida Santa Cruz, nº 6485/95, bloco 07, apto 108, Bairro Senador Camará/RJ. Constatamos que o empreendimento possui um total de 09 blocos residenciais com 05 pavimentos cada, totalizando 500 apartamentos, sendo 01 utilizado como Administração (Bl.08/108) e outro como alojamento dos funcionários (Bl. 09/108). O Condomínio possui área comum com piscina (adulto e infantil), espaço gourmet com churrasqueira, banheiros (feminino e masculino), salão de festas com cozinha e 01 vestiário externo. Existe ainda 01 quadra de futebol de terra batida. Cabe registrar que existe um muro ao longo de toda lateral direita do Condomínio que faz divisa com o Rio Viegas. Não constatamos existência de espaço fitness e do espaço kids ilustrados na peça publicitária acostada às fls. 39 e 41 dos Autos. Cabe registrar que foi constatada a existência da UPA

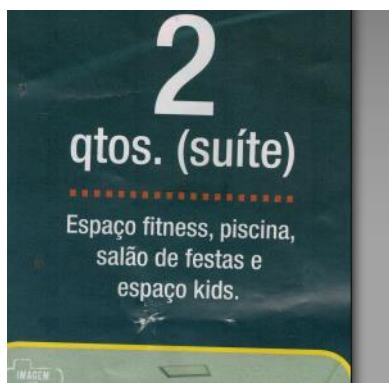


(Unidade Pronto Atendimento) de Senador Camará localizada a poucos metros do Condomínio. Além disso, foi feita pesquisa no programa Google Earth, onde se identificou que o Condomínio está referenciado ao bairro de Senador Camará, conforme imagem em anexo ao Laudo.

Patente que houve violação ao Direito de Informação do autor.

Como depreende-se do laudo pericial, o material publicitário divulgado pelas rés levou o consumidor a entender que haveria a construção do espaço fitness e espaço kids. Contudo, assim não se deu, como também se prova pelas fotos acostadas pelo autor.

Diga-se que, para o consumidor, que é leigo quanto a plantas baixas e desenhos técnicos, as imagens de material publicitário e de maquete do *stand* de vendas constituíram elemento essencial para a aquisição do imóvel. Destaca-se:



Ademais, as rés sequer trouxeram o memorial descritivo ou projeto arquitetônico, para fins de demonstrar que restaram os consumidores cientes de como seria o empreendimento. Descumprindo, assim, o ônus probatório do art.373,II, do CPC.



Diante do exposto, conclui-se, sem dúvida, que o empreendimento foi entregue de forma diversa do anunciado. Destacando-se que, na forma do art.30 do CDC, a publicidade integrou o contrato celebrado entre as partes, obrigando as rés a cumpri-lo integralmente. Afinal, a proposta vincula o policitante, nos termos do art.427 do CC:

Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso."

E, por seu turno, as rés não comprovaram qualquer causa excludente de sua responsabilidade.

Ademais, aplica-se a Teoria do Risco do Empreendimento, pela qual todo aquele que se dispõe a exercer alguma atividade no campo do fornecimento de bens e serviços têm o dever de responder pelos fatos e vícios resultantes do empreendimento, independentemente de culpa. Não se pode admitir que o consumidor deva arcar com o risco da atividade, ou seja, com o ônus da decisão das rés de exibirem maquete e material publicitário infiel ao projeto que seria executado. Nem se diga que os custos da construção em alvenaria são maiores que os de vidro e alumínio, o que contraria, inclusive, as regras de experiência comum.

E como a responsabilidade é objetiva, a teor do art. 14 do CPC, desnecessária prova da culpa para que exsurja o dever de indenizar. Basta a ocorrência do evento, do dano e o nexo de causalidade entre estes, para que exsurja o dever de indenizar.

No caso dos autos, houve, sim, mácula à honra do autor, que se viram ludibriado e induzido a erro de que teria a seu dispor





espaço kids e espaço fitness na tão sonhada casa própria, quando, na verdade, deu-se a construção divergente.

Ademais, também incide a **Teoria do Desvio Produtivo do Consumidor**, através da qual o fato do consumidor ser exposto à perda de tempo na tentativa de solucionar amigavelmente um problema de responsabilidade do fornecedor e apenas posteriormente descobrir que só obterá uma solução pela via judicial, consiste em lesão extrapatrimonial.

Cabe, portanto, quantificar o valor do Dano Moral, sendo certo que a matéria é delicada, ficando sujeita à ponderação do julgador, que deve sempre observar os Princípios da Proporcionalidade e da Razoabilidade, haja vista que, embora o art. 5º, inciso V, da Constituição da República tenha assegurado a indenização por dano moral, não estabeleceu os parâmetros para a fixação.

Desta forma, considerando-se a prática comercial desprezível das rés, fixa-se a verba de R\$15.000,00(quinze mil reais), que deve ser acrescida de juros de mora, a contar da citação, e de correção monetária, a partir do presente, consoante a **Súmula n.362 do E.E.STJ**.

Oportuno trazer à colação julgado de caso análogo no qual foi fixado o mesmo parâmetro:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE PROPAGANDA ENGANOSA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REFORMA PARCIAL.

1.Demanda indenizatória ajuizada por consumidor em face de construtoras, na qual se sustenta a veiculação



de publicidade enganosa quando da comercialização de unidade imobiliária, consistente na divulgação de áreas comuns e localização do empreendimento em desacordo com o efetivamente entregue.

2.Relação jurídica de consumo configurada, incidindo as normas do Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º do CDC), com responsabilidade objetiva do fornecedor pelos danos causados aos consumidores, nos termos do artigo 14 do diploma consumerista.

3.Rejeição da preliminar de cerceamento de defesa. Autor que, à época da decisão que reputou suficiente a inspeção judicial realizada, não se insurgiu contra o indeferimento da prova pericial, tendo concordado com os termos da inspeção e requerido o prosseguimento do feito.

4.Controvérsia que se restringe à verificação da ocorrência de propaganda enganosa relativamente às áreas comuns do condomínio (espaço fitness, pomar e quadra de esportes) e à localização do empreendimento imobiliário, bem como à existência de danos indenizáveis.

5.Prova técnica emprestada e inspeção judicial que demonstraram que a quadra de esportes divulgada não foi construída e que o pomar/horta e o espaço fitness foram implementados de forma diversa daquela apresentada no material publicitário do empreendimento.

6.Constatação, ainda, de divergência entre a localização informada no material publicitário e na promessa de compra e venda, que indicavam o bairro de Campo Grande, e a localização efetiva do empreendimento, situado no bairro de Paciência, caracterizando publicidade enganosa, nos termos do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor.

7.Violação aos princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da vinculação da oferta (artigos 30 e 35 do CDC), porquanto o fornecedor se vincula às informações e características divulgadas ao consumidor no momento da contratação.

8.Frustração da legítima expectativa do consumidor que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável.



9.Quantum indenizatório fixado em R\$ 15.000,00, em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como ao caráter compensatório e pedagógico da reparação.

10.Inexistência de comprovação de dano material decorrente de alegada desvalorização do imóvel em razão da localização em bairro diverso, tendo o autor ciência da localização exata do empreendimento no momento da aquisição.

11.Reforma parcial da sentença para condenar as rés ao pagamento de indenização por dano moral, mantida a improcedência do pedido de indenização por danos materiais.

12.Recurso de apelação parcialmente provido.

(0009858-82.2021.8.19.0206 - APELAÇÃO. Des(a). HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 16/03/2026 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL)

Apelação Cível. Ação Declaratória c/c Obrigação de Fazer c/c Indenizatória. Relação de Consumo. Contrato de promessa de compra e venda. Aquisição de unidade residencial em empreendimento em construção. Alegação de atraso na entrega, bem como pendências na finalização das obras e divergência da planta com o material publicitário. Sentença de improcedência. Reforma, em parte. Preliminar de ilegitimidade passiva. Rejeição. Solidariedade entre construtora e incorporadora, pertencentes ao mesmo grupo econômico, vez que se coligam a fim de alcançar o sucesso do empreendimento, todas participantes da cadeia de consumo. Exegese do artigo 7º, parágrafo único, e artigo 25, parágrafo 1º, do CDC. No mérito, a responsabilidade é objetiva, a teor do art.14, do CPC. Atraso na entrega não configurado. Validade da cláusula de tolerância, que prevê o prazo de 180(cento e oitenta dias). Entrega das chaves dentro do prazo. Alegada inabitabilidade da unidade não comprovada. Cota condominial e IPTU, que são de responsabilidade dos autores, diante da imissão da posse do apartamento. Propaganda enganosa quanto à varanda do imóvel, na forma do art.37, §1º, do CDC. Construção de mureta lateral de alvenaria, de altura considerável, que impediu a vista livre da área do condomínio e a entrada de



claridade. Clara divergência entre a imagem da maquete e do material publicitário e a efetiva construção. Plantas baixas e documentos técnicos, que não são de conhecimento dos consumidores, leigos no assunto, pois não puderam depreender a existência da "mureta". Prova pericial esclarecedora. Publicidade feita por maquetes, bem como imagens de material publicitário que induziram a erro os autores. Conduta praticada em dissonância à Boa-fé Objetiva e a Transparência. Violação ao Direito à Informação. Falha na prestação dos serviços. Danos morais configurados. Consumidores que sofreram ofensa à integridade psíquica, ante a sensação de ludibrio. Verba indenizatória fixada em R\$15.000,00(quinze mil reais) para cada autor. Observância aos Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade. Redistribuição dos ônus sucumbenciais, na proporção de 1/3 para as rés e 2/3 para os autores, quanto as custas. Honorários advocatícios fixados na forma do art.85, §2º, do CPC. Jurisprudência e precedentes citados: 0055635-07.2018.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 03/08/2021 - SEXTA CÂMARA DE DIREITO PUBLICO (ANTIGA 21ª CÂMARA CÍVEL; 0084613-79.2022.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 15/03/2023 - QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL); 0008548-69.2020.8.19.0014 - APELAÇÃO. Des(a). MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 09/09/2021 - PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL; (0039717-36.2013.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 24/06/2021 - DECIMA SETIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL); 0031947-98.2018.8.19.0014 - APELAÇÃO. Des(a). LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 13/04/2022 - DECIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL); 0036835-13.2018.8.19.0014 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 11/07/2022 - NONA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL); 0034985-02.2019.8.19.0203 -





APELAÇÃO. Des(a). REGINA LUCIA PASSOS -
Julgamento: 22/09/2021 - QUINTA CÂMARA DE
DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA
CÍVEL).PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.
(0290058-09.2013.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a).
REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 28/08/2024 -
QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA
24ª CÂMARA CÍVEL)

Diga-se que, a atualização do débito deve observar a aplicação da taxa SELIC como índice único, por englobar correção monetária e juros de mora, nos termos do art.406 do CC, em consonância com o entendimento firmado **pelo E.E.STJ no julgamento do Tema n.1368**, mesmo no tocante ao período anterior à entrada em vigor da Lei n.14.905/2024, que modificou a norma.

Melhor sorte não assiste os autores quanto a eventual desvalorização, em razão da localização do imóvel.

De fato, no folheto publicitário assim constava:



Em consulta ao google maps, nota-se que o endereço no qual se deu a construção, até o Bangu Shopping, há uma distância de 2,9km, percorrida a pé em 25minutos ou em 10minutos de carro. Além do fato de que, como destacado pela r. Sentença: "Senador Camará pertence à região administrativa XVII de Bangu, que abrange Bangu, Gericinó, Padre Miguel, Senador Camará e Vila Kennedy, não havendo nos autos provas da ocorrência da "desvalorização imobiliária" afirmada na prefacial."



E, como os autores não fizeram prova da alegada desvalorização, mantida a improcedência de tal pedido. Sendo certo que, apesar da responsabilidade do prestador de serviço ser objetiva, **cabe ao consumidor comprovar a ocorrência do fato, dano e nexo causal**, destacando-se que, em que pese ser presumidamente vulnerável, não há como se afastar a necessidade de produzir prova mínima quanto aos fatos que alega, conforme dispõe o **art. 373, I do CPC/2015**, ainda que dependente de complementação no curso do processo.

Sobre o tema, colhe-se da doutrina:

"Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo a máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente". (Humberto Theodoro Júnior, Curso de Direito Processual Civil, Forense, 1999, 26ª ed., v. 1, p. 423)."

No caso dos autos, conclui-se que o autor não logrou êxito em se desincumbir do ônus do art.373, II, do CPC.

Em assim sendo, incide no presente caso o **verbetes sumular n.330 E.E.TJRJ**: *"Os princípios facilitadores da defesa do consumidor em juízo, notadamente o da inversão do ônus da prova, não exonera o autor do ônus de fazer, a seu encargo, prova mínima do fato constitutivo do alegado direto."*

Por fim, tendo em vista o parcial provimento do recurso, verifica-se a sucumbência parcial das partes, determinando-se que cada uma arque com metade das despesas processuais e pague honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, na forma do art.86, *caput*, do CPC. Observada, quanto ao autor, a suspensão da exigibilidade, diante da gratuidade de justiça que lhe foi concedida.





Por tais razões e fundamentos, voto por **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** para: i) Condenar as rés a pagarem ao autor, a título de danos morais, a quantia de R\$15.000,00(quinze mil reais), acrescida de juros de mora, a contar da citação, e de correção monetária na forma da **Súmula n.362 do E.E.STJ**, devendo a atualização do débito observar a aplicação da taxa SELIC como índice único, por englobar correção monetária e juros de mora, nos termos do art.406 do CC, em consonância com o entendimento firmado **pelo E.E.STJ no julgamento do Tema n.1368**, mesmo no tocante ao período anterior à entrada em vigor da Lei n.14.905/2024, que modificou a norma; ii) Determinar que as despesas processuais sejam divididas em 50% entre as partes; iii) Condenar as rés a pagarem ao patrono do autor honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor da condenação; e iv) condenar o autor a pagar honorários sucumbenciais ao patrono da ré de R\$1.500,00(hum mil e quinhentos reais), observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, na data da assinatura.

DESEMBARGADORA REGINA LUCIA PASSOS
RELATORA

