

Data de Disponibilização: 06/10/2025

Data de Publicação: 06/10/2025

Região:

Página: 8010

Número do Processo: 1041567-53.2021.8.11.0041

TJMT - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO – DJEN

Processo: 1041567 - 53.2021.8.11.0041 Órgão: Terceira Câmara de Direito Privado Data de disponibilização: 03/10/2025 Classe: APELAÇÃO CÍVEL Tipo de comunicação: Intimação Meio: Diário de Justiça Eletrônico Nacional Parte(s): RAQUEL LUCIA DA COSTA DIAS Advogado(s): STEPHANY QUINTANILHA DA SILVA OAB 22989-A MT ANDREY FIGUEIREDO DE ALMEIDA OAB 28491-A MT Conteúdo: ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO Número Único: 1041567 - 53.2021.8.11.0041 Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198) Assunto: [Repetição de indébito, Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material, Oferta e Publicidade] Relator: Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA Julgadora: [DES(A). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, DES(A). ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES, DES(A). DIRCEU DOS SANTOS] Parte(s): [MRV PRIME PARQUE CHRONOS INCORPORACOES SPE LTDA - CNPJ: 10.931.567/0001-35 (APELANTE), JACQUES ANTUNES SOARES - CPF: 829.932.200-63 (ADVOGADO), RAQUEL LUCIA DA COSTA DIAS - CPF: 014.277.691-25 (APELADO), STEPHANY QUINTANILHA DA SILVA - CPF: 035.217.521-43 (ADVOGADO), ANDREY FIGUEIREDO DE ALMEIDA - CPF: 047.545.031-04 (ADVOGADO)] A C Ó R D Ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO. E M E N T A DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PROPAGANDA ENGANOSA DE ISENÇÃO DE ITBI E REGISTRO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO E DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de consumidora em ação de repetição de indébito c/c dano moral, determinando a restituição em dobro dos valores pagos a título de ITBI e registro, e fixando dano moral em R\$ 8.000,00. II. Questão em discussão Há duas questões em discussão: (i) saber se a propaganda veiculada pela construtora vincula o contrato e enseja a devolução em dobro dos valores pagos a título de ITBI e registro; e (ii) saber se a cobrança dos valores prometidos como isentos configura dano moral indenizável. III. Razões de decidir A propaganda veiculada pela empresa, oferecendo isenção de ITBI e taxas de registro, vincula-se ao contrato celebrado, integrando-o, conforme disposto nos arts. 30 e 37, §1º, do CDC. A cobrança posterior configura má-fé e abuso de direito, ensejando a devolução em dobro dos valores pagos. A publicidade enganosa gerou expectativa legítima frustrada na consumidora, configurando dano moral passível de reparação. O valor indenizatório deve ser mantido em R\$ 8.000,00, por atender aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o caso concreto. IV. Dispositivo e tese Apelação cível conhecida e desprovida. Tese de julgamento: "1. A propaganda que anuncia isenção de ITBI e registro vincula o contrato de compra e venda do imóvel, nos termos do art. 30 do CDC. 2. A cobrança posterior desses encargos, em desconformidade com a publicidade veiculada, configura prática abusiva, ensejando devolução em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC. 3. A

frustração da legítima expectativa criada por publicidade enganosa caracteriza dano moral indenizável." Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, III e VI; 30; 37, §1º; e 42, p.u.; CPC, art. 85, §11. Jurisprudência relevante citada: TJMT, RAC nº 1002938-10.2021.8.11.0041, Rel. Des. Carlos Alberto Alves da Rocha, j. 04.08.2025; TJMT, RAC nº 1007306-53.2019.8.11.0002, Rel. Desa. Serly Marcondes Alves, 4ª Câm. Dir. Privado, j. 05.08.2020; R E L A T Ó R I O Trata-se de recurso de apelação cível interposto por MRV Prime Parque Chronos Incorporações SPE Ltda., em face da r. sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, que, nos autos da ação de repetição de indébito c/c indenização por danos morais e materiais, com fundamento na prática de publicidade enganosa, ajuizada por Raquel Lúcia da Costa Dias, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para condenar a requerida (i) à restituição em dobro dos valores pagos a título de registro e ITBI, no valor de R\$ 5.906,76, totalizando R\$ 11.813,52, com juros e correção monetária; (ii) ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 8.000,00; e (iii) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação (art. 85, § 2º, do CPC). Inconformada, a apelante sustenta, em síntese, que não houve cobrança de ITBI, e que os valores pagos referem-se apenas às taxas cartorárias, previstas em contrato. Afirma que não há prova de publicidade enganosa, tampouco demonstração de que as imagens juntadas pela autora se referem ao empreendimento adquirido, à época da compra. Alega ainda que não se comprova má-fé, o que afastaria a devolução em dobro, e que não houve dano moral, já que não há demonstração de ato ilícito, dano ou nexo causal. Ao final, requer a reforma integral da sentença para julgar improcedente a demanda. Subsidiariamente, pede que a devolução seja feita de forma simples e que o valor da indenização por dano moral seja reduzido. A apelada apresentou contrarrazões (id. 308705364), pugnando pelo desprovimento do recurso. É o relatório. Inclua-se na pauta. Cuiabá, 01 de outubro de 2025. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA Relator V O T O R E L A T O R Cinge-se dos autos que Raquel Lúcia da Costa Dias move ação de repetição de indébito cumulada com indenização por dano moral e material, com fundamento na prática de publicidade enganosa, em desfavor de MRV Engenharia e Participações S.A., objetivando a devolução, em dobro, dos valores pagos a título de ITBI e registro cartorário, além da condenação da requerida ao pagamento de indenização por dano moral. A autora alega que foi induzida a erro por propaganda ostensiva veiculada pela ré, a qual oferecia isenção de ITBI e registro cartorário gratuito para consumidores que adquirissem imóveis da incorporadora. Contudo, após a celebração do contrato de compra e venda de unidade habitacional no Residencial Chapada da Costa, foi surpreendida com a cobrança dos referidos valores, os quais teve de pagar para viabilizar o registro do imóvel e a liberação das chaves. Ao final, pleiteia a devolução em dobro de R\$ 5.906,76 (totalizando R\$ 11.813,52), com juros e correção, além de indenização por dano moral no valor sugerido de R\$ 10.000,00. A requerida apresentou contestação, defendendo, em suma, que não houve qualquer prática de publicidade enganosa, por não ter sido demonstrado vínculo direto entre os anúncios e o empreendimento adquirido pela autora. Alega que não há comprovação de que a cobrança de ITBI tenha sido realizada, limitando-se o encargo ao repasse de taxas cartorárias contratualmente previstas. Sustenta, ainda, que a devolução em dobro não se justifica, por ausência de má-fé, e que o mero aborrecimento não configura dano moral (id. 308705135). Após a regular tramitação processual, a doura Magistrada a quo julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial, condenando a requerida à devolução em dobro dos valores pagos a título de ITBI e registro, no valor de R\$ 5.906,76, totalizando R\$ 11.813,52, com correção e juros, além do

pagamento de indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 8.000,00. Condenou, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação (id. 308705357). Não concordando com a r. sentença, recorre a MRV Engenharia e Participações S.A., ora apelante, sustentando, em suma, que não houve cobrança de ITBI, e que os valores pagos referem-se apenas às taxas cartorárias, previstas em contrato. Afirma que não há prova de publicidade enganosa, tampouco demonstração de que as imagens juntadas pela autora se referem ao empreendimento adquirido, à época da compra. Alega ainda que não se comprova má-fé, o que afastaria a devolução em dobro, e que não houve dano moral, já que não há demonstração de ato ilícito, dano ou nexo causal. Pois bem. A vexata quaestio cinge-se em aquilar a legalidade de cobrança pela empresa requerida da taxa de registro cartorário e do imposto municipal ITBI, além do resarcimento pelos danos extrapatrimoniais decorrentes da alegada cobrança indevida. No caso, a discussão travada não se volta à responsabilidade pelo recolhimento do encargo, mas à proposta de oferta divulgada pela construtora/incorporadora de isenção da cobrança na compra de uma unidade imobiliária, logo, à vinculação da proposta de compra e venda. No ponto, entendo que a irresignação da MRV Prime Parque Chronos Incorporações SPE Ltda não merece acolhida, isto porque, restou comprovado nos autos que a isenção dos encargos (pagamento do ITBI e do registro do imóvel), de unidade autônoma no Condomínio Chapada da Costa, constou da proposta ofertada publicamente pela construtora, por meio de faixas, folders, anúncios na internet, e inclusive, da própria faixada da empresa, de sorte que vincula à proposta, se mostrando enganosa a comunicação sem a contrapartida ofertada, com prevê o §1º do art. 37 do Código de Defesa do Consumidor. É certo que a mensagem publicitária, responsável por atrair o consumidor para adquirir o produto, deve apresentar fielmente às características do produto e as condições de pagamento, e uma vez ofertada como proposta para aquisição do produto obriga o fornecedor e integra o contrato que vier a ser celebrado, a teor do art. 30 do CDC. Embora o ITBI seja tributo de competência municipal e, portanto, devido ao Fisco e não à construtora, a veiculação de propaganda indicando a isenção do referido imposto, bem como do registro do imóvel, seguida da posterior exigência desses valores da consumidora (id. 308705115), revela conduta indevida. Trata-se de prática incompatível com a oferta publicitária, a qual integra a proposta contratual nos termos do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor. A cobrança, nesses moldes, configura verdadeiro abuso de direito e afronta à boa-fé objetiva, princípio que rege as relações contratuais, especialmente aquelas firmadas com consumidores. Por essa razão, os valores a título de ITBI e taxas cartorárias são indevidos e devem ser restituídos em dobro, como corretamente reconhecido pela magistrada de origem, diante da má-fé evidenciada na mensagem publicitária veiculada e posterior exigência indevida. A propósito, assim destacou a douta togada: "A requerida, em sua contestação alega que a cobrança do ITBI não foi feita, sustentando que apenas houve reembolso de valores antecipados pela empresa, o que estaria previsto contratualmente, apontando ainda, que a autora aderiu ao programa "ITBI Parcelado" e que eventual publicidade não se refere especificamente ao empreendimento em questão. No entanto, essa tese defensiva não resiste à análise detalhada dos elementos dos autos. Explica-se. Primeiramente, a requerida não trouxe aos autos qualquer prova robusta de que a campanha publicitária tenha sido revogada, limitada no tempo ou dirigida a outro empreendimento que não o "Chapada da Costa". Por outro lado, a autora logrou comprovar por meio de fotografias e documentos que a oferta de "ITBI e Registro Grátis" era publicamente divulgada de forma ostensiva, inclusive na sede física da empresa, ao passo que a

requerida limitou-se a juntar documento genérico (id. 76133211) com material publicitário que não desconstitui o teor inequívoco da publicidade apresentada pela autora. Em segundo plano, o contrato firmado entre as partes (id. 70528076), bem como o extrato de cobranças apresentadas (id. 70528077), demonstram a exigência de valores sob a rubrica "SERV. ASSESSORIA NO REGISTRO PREF/CART" em parcelas mensais de R\$ 80,00 (oitenta reais), totalizando R\$ 800,00 (oitocentos reais), além da posterior cobrança de R\$ 5.106,76 (cinco mil cento e seis reais e setenta e seis centavos), relativos a ITBI e registro. Ora, não se pode ignorar que tais valores foram exigidos mesmo após a autora ter firmado contrato sob a legítima expectativa de que tais custos seriam assumidos pela requerida, em razão da publicidade veiculada." Desse modo, deve a construtora/incorporadora restituir os valores pagos pela autora, posto que a informação ou publicidade prévia à celebração do contrato o integra para todos os efeitos, dada a incidência do mencionado art. 30 do CDC, que consagra o princípio da vinculação. Nesse sentido, colaciono julgados desta Corte, em casos análogos, guardadas as peculiaridades, veja-se: "DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. PROPAGANDA ENGANOSA DE ISENÇÃO DE ITBI E TAXAS DE REGISTRO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. DANO MORAL MAJORADO. RECURSO DA AUTORA PROVIDO. RECURSO DA MRV DESPROVIDO. (...) Tese de julgamento: "A propaganda enganosa que promete isenção de encargos (ITBI e taxas cartorárias) vincula-se à oferta contratual e gera obrigação de restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, conforme art. 42, parágrafo único, do CDC. 2. A frustração da legítima expectativa criada por publicidade enganosa caracteriza dano moral indenizável". (RAC n.º 1002938-10.2021.8.11.0041, 3ª Câmara de Direito Privado, minha relatoria, j. 04.08.2025 - destaquei). "RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ISENÇÃO DE ITBI E TAXA DE REGISTRO - PROPAGANDA ENGANOSA VERIFICADA - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - REDUÇÃO IMPOSSIBILIDADE - CONDUTA DOLOSA EVIDENCIADA - DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO - INTELIGÊNCIA DO ART. 42, CDC - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O Código de Defesa do Consumidor determina que, não bastasse o fato de que toda mensagem publicitária deve apresentar fielmente as características do produto que ora está sendo veiculado, tem-se que toda informação prestada no momento de contratação com o fornecedor, ou mesmo anterior ao início de qualquer relação, vincula o produto ou serviço a ser colocado no mercado. 2. Logo, havendo provas de propagandas informando a gratuidade de ITBI e registro a quem adquirisse apartamento vendido pela requerida, e havendo posterior cobrança, deve ser reconhecida prática abusiva, com dever de ressarcir os valores gastos pelo consumidor, bem como indenizar os danos morais por este suportados. [...]." (RAC nº. 1007306-53.2019.8.11.0002. 4ª Câm. Dir. Privado. Rel. Desa. Serly Marcondes Alves, J. 05.08.20 - negritei) Lado outro, no que tange ao dano moral, não se olvide que a propagação de publicidade enganosa, visando atrair o consumidor por meio de oferta indevida, a induzi-lo em erro, caracteriza ato ilícito apto a ensejar o dever de indenizar. Nesses termos, já decidiu este e. Tribunal, verbis: "RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS POR PRÁTICA DE PUBLICIDADE ENGANOSA - PARCIAL PROCEDÊNCIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ISENÇÃO DE ITBI E TAXA DE REGISTRO - PROPAGANDA ENGANOSA VERIFICADA - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - EXCESSIVIDADE - REDUÇÃO NECESSÁRIA - DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO - CONDUTA DOLOSA EVIDENCIADA - INTELIGÊNCIA DO ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO

CDC - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Havendo provas de propagandas informando a gratuidade de ITBI e registro a quem adquirisse apartamento vendido pela requerida, e havendo posterior cobrança, deve ser reconhecida prática abusiva, com dever de ressarcir os valores gastos pelo consumidor, bem como indenizar os danos morais por este suportados. A simples propagação de publicidade enganosa e abusiva, capaz de induzir o consumidor a erro, enseja o dever de indenizar, pois, a situação vivenciada ultrapassa os limites do mero aborrecimento. Se o valor dos danos morais foi fixado em desacordo com os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, deve ser reduzido. Em razão da conduta nitidamente dolosa perpetrada pela requerida, os valores pagos pelo autor/apelado, a título de registro e ITBI, devem ser devolvidos em dobro, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor."- (RAC nº. 1004583-36.2022.8.11.0041, 2^a Câm. Dir. Privado, Relatora Desa. Marilsen Andrade Addário, j. 15.02.23 - destaquei). "APELAÇÃO CÍVEL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - OFERTA DE ISENÇÃO DE ITBI E TAXAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PROPAGANDA ENGANOSA - PUBLICIDADE VEICULADA QUE ADERE À PROPOSTA - ENCARGOS INDEVIDOS - RESTITUIÇÃO EM DOBRO - DANO MORAL CONFIGURADO - SENTENÇA RETIFICADA - HONORÁRIOS REDIMENSIONADOS - RECURSO PROVIDO. A mensagem publicitária, responsável por atrair o consumidor para adquirir o produto, deve apresentar fielmente às características do produto e as condições de pagamento, e uma vez ofertada como proposta para aquisição do produto, a isenção do imposto estadual ITBI e a taxa de registro cartorária, integra o contrato que vier a ser celebrado e obriga o proponente, a teor do art. 30 do CDC, devendo ser restituído o encargo cobrado indevidamente. Não se olvide que a utilização de propaganda enganosa, para embutir produto ao consumidor, valendo-se da fragilidade deste, através de proposta que não é a realidade, e que não será implementada, caracteriza conduta dolosa, a impor a restituição dos valores pagos indevidamente na forma dobrada, na forma do §único do art. 42 do CDC. A propagação de publicidade enganosa com o fim de induzir o consumidor em erro, configura prática abusiva, e caracteriza dano moral indenizável, por repercutir nos direitos da personalidade do agente. Recurso provido." (RAC n.º 1021011-64.2020.8.11.0041, 3^a Câm. Direito Privado, minha relatoria, j. 12.04.2023 - destaquei). Por conseguinte, há de se concluir pela responsabilidade da ré quanto ao dano sofrido pela autora, em razão do erro que cometeu, passando a análise do quantum indenizatório. É sabido que a Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, incisos V e X, assegurou a indenização pelo dano material ou moral, porém, o que se vê é a grande dificuldade em se fixar o valor afeto à reparação moral, posto que é de natureza subjetiva, não havendo valores pré-estabelecidos para cada caso. Correto é que a indenização decorrente de dano moral deve ser feita caso a caso, com bom senso e moderação, respeitando um patamar razoável, atentando-se à proporcionalidade relacionada ao grau de culpa, as circunstâncias que o envolveram, extensão e repercussão dos danos, capacidade econômica, as características individuais e o conceito social das partes. É de bom alvitre ressaltar que a indenização por dano moral tem o escopo de impor uma penalidade ao ofensor, a ponto de que tenha mais cuidado e disciplina, evitando que a conduta danosa se repita. Nesta trilha, vislumbro que a indenização imposta no ato sentencial, em R\$8.000,00 (oito mil reais) pelo dano moral, cumprirá a finalidade de inibir a ré à repetição da falha, considerando-se a sua capacidade econômica, bem como a imediata reparação do erro. Ainda, em relação à ofendida, o valor a ser indenizado deve servir para de alguma forma confortá-la, amenizando os contratempos sofridos. Portanto, por estes termos e estribado nessas razões, tenho que a r. sentença está em consonância com a legislação pátria, doutrina e jurisprudência, devendo

ser mantida por seus próprios fundamentos. Por fim, estando desprovido o recurso, majoro a condenação em honorários advocatícios para 20% (vinte por cento), atendendo ao que dispõe o art. 85, §11, do CPC. Posto isso, conheço do recurso e lhe NEGO PROVIMENTO. Cuiabá, 01 de outubro de 2025. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA Relator Data da sessão: Cuiabá-MT, 01/10/2025