

Data de Disponibilização: 04/02/2026

Data de Publicação: 05/02/2026

Região:

Página: 5486

Número do Processo: 1016237-15.2025.8.11.0041

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO - DJEN – DJEN

Processo: 1016237 - 15.2025.8.11.0041 Órgão: Quinta Câmara de Direito Privado Data de disponibilização: 04/02/2026 Classe: APELAÇÃO CÍVEL Tipo de comunicação: Intimação Meio: Diário de Justiça Eletrônico Nacional Parte(s): **MAIS LAR IMOBILIARIA LTDA RESIDENCIAL CUIABA INCORPORADORA SPE LTDA**

Advogado(s): LORRAN HENRIQUE MIRANDA GONTIJO OAB 207336-A MG

Conteúdo: ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1016237 - 15.2025.8.11.0041 Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198) Assunto: [Indenização por

Dano Moral, Indenização por Dano Material] Relator: Des(a). MARCOS REGENOLD FERNANDES Turma

Julgadora: [DES(A). MARCOS REGENOLD FERNANDES, DES(A). LUIZ OCTAVIO OLIVEIRA SABOIA

RIBEIRO, DES(A). SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA] Parte(s): [LUCAS RODRIGUES DA SILVA - CPF:

050.407.351-62 (APELADO), STEPHANY QUINTANILHA DA SILVA - CPF: 035.217.521-43 (ADVOGADO),

RESIDENCIAL CUIABA INCORPORADORA SPE LTDA - CNPJ: 36.451.438/0001-33 (APELANTE), LORRAN

HENRIQUE MIRANDA GONTIJO - CPF: 117.618.686-83 (ADVOGADO), MAIS LAR IMOBILIARIA LTDA -

CNPJ: 36.567.364/0001-03 (APELANTE)] A C Ó R D Ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em

epígrafe, a QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob

a Presidência Des(a). SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a

seguinte decisão: POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO. E M E N T A DIREITO CIVIL E DIREITO

DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PUBLICIDADE ENGANOSA C/C INDENIZATÓRIA.

PROMESSA DE CONDOMÍNIO FECHADO. AUSÊNCIA DE MUROS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. BOA-FÉ

OBJETIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. MANUTENÇÃO DO VALOR FIXADO NA ORIGEM.

HONORÁRIOS FIXADOS POR EQUIDADE. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação cível

interposta contra sentença que, nos autos de ação de publicidade enganosa c/c indenizatória, julgou

parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés ao pagamento de indenização por danos

moraes, no valor de R\$ 10.000,00, em virtude de falha na prestação de serviço decorrente de

desconformidade entre a oferta publicitária e o imóvel entregue. II. Questão em discussão 2. As

questões em discussão consistem em saber se: (i) há conexão ou continência com ação distinta em

trâmite perante juízo diverso, a justificar deslocamento de competência; (ii) o autor possui legitimidade

ativa para a ação; (iii) a empresa imobiliária recorrente ostenta legitimidade passiva; (iv) houve equívoco

na inversão do ônus da prova e na concessão da gratuidade da justiça; (v) no mérito, analisar a

ocorrência de publicidade enganosa, a configuração do dano moral e a adequação do valor fixado, bem

como a correção da fixação dos honorários advocatícios e a existência de má-fé processual. III. Razões

de decidir 3. Inexiste conexão ou continência a justificar a reunião de processos, pois a demanda conexa

já foi sentenciada, nos termos do art. 55, §1º, do CPC, e da Súmula 235/STJ. 4. A legitimidade ativa do

autor decorre de alegações próprias e não em representação do condomínio, sendo parte diretamente

interessada na reparação dos danos alegados. 5. A imobiliária que atuou na divulgação e

comercialização do empreendimento responde solidariamente, nos termos dos arts. 7º, p.u., e 25, §1º,

do CDC. 6. A inversão do ônus da prova foi corretamente deferida, diante da hipossuficiência técnica do

consumidor e da verossimilhança das alegações. 7. A concessão da justiça gratuita deve ser mantida,

pois não restou infirmada por prova suficiente. 8. O conjunto probatório comprova a divergência entre o que foi ofertado publicamente e o efetivamente entregue, o que configura publicidade enganosa e gera dano moral indenizável. 9. O valor de R\$ 10.000,00 fixado a título de danos morais revela-se proporcional e adequado diante da extensão do dano e dos parâmetros jurisprudenciais. 10. A fixação dos honorários por equidade encontra respaldo no art. 85, §8º, do CPC, diante do baixo proveito econômico da causa. 11. Não restou configurado abuso do direito de ação ou má-fé processual por parte do autor. IV. Dispositivo e tese 12. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: "1. A entrega de empreendimento imobiliário em desconformidade com as promessas publicitárias veiculadas caracteriza publicidade enganosa, ensejando reparação moral. 2. Empresas que integram a cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos decorrentes da má prestação de serviço, nos termos do CDC." Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 55, §1º; 85, §§2º e 8º; 99, §3º; CDC, arts. 6º, III, VI e VIII; 7º, p.u.; 25, §1º. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 235; TJ-MT, ApCiv nº 1046124-54.2019.8.11.0041, Rel. Des. Luiz Octávio O. Saboia Ribeiro, j. 05/11/2025. R E L A T Ó R I O EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Egrégia Câmara: Trata-se de recurso de apelação interposto por RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA e MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA contra sentença prolatada pelo Juiz de Direito Gilberto Lopes Bussiki, da 9ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá, que, nos autos da Ação de Publicidade Enganosa c/c Ação Indenizatória ajuizada por LUCAS RODRIGUES DA SILVA, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para condenar as apelantes, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais ao autor, ora apelado, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescido de juros e correção monetária (ID: 329606513). Em suas razões recursais, as apelantes alegam, em caráter preliminar, a existência de conexão e continência entre a presente demanda e outras ações ajuizadas pelo mesmo autor, com identidade de causa de pedir e pedidos formulados, especialmente com o processo nº 1006260-96.2025.8.11.0041, em trâmite perante a 11ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, razão pela qual requerem o reconhecimento da prevenção daquele juízo e a consequente remessa dos autos. Sustentam, ainda, a ilegitimidade ativa ad causam do apelado para pleitear reparação por vícios construtivos relativos às áreas comuns do condomínio, com fundamento no art. 1.348, II, do Código Civil, aduzindo que somente o próprio condomínio teria legitimidade para pleitear as questões ora discutidas. Defendem, também, a ilegitimidade passiva da MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA, ora apelante, por ausência de qualquer relação contratual com o autor ou prática de ato ilícito que justifique sua inclusão no polo passivo. Afirmam que quem figurou no contrato de promessa de compra e venda foi a RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA, razão pela qual a imobiliária não seria legitimada a figurar no polo passivo da ação. Impugnam a concessão da gratuidade da justiça ao apelado, sustentando a existência de elementos suficientes nos autos que desconstituem a presunção de hipossuficiência, a partir da análise de documentos financeiros e contradições nas alegações do requerente quanto à sua renda mensal. Por fim, ainda em sede preliminar, as apelantes argumentam que a sentença se equivocou ao realizar a inversão do ônus da prova, alegando ausência de verossimilhança nas alegações autorais e de hipossuficiência técnica. Aduzem, ainda, que a relação entre o adquirente e a construtora, em casos envolvendo eventuais defeitos na construção ou problemas estruturais, não se enquadra nas hipóteses de inversão do ônus da prova previstas no CDC. No mérito, argumentam que a condenação por publicidade enganosa não encontra suporte em qualquer elemento de prova, seja documental ou testemunhal, inexistindo cláusula contratual, material promocional ou anúncio publicitário que contenha promessa expressa ou implícita de fechamento do condomínio com muros. Defendem que o uso da expressão "condomínio fechado" não impõe, por si só, a obrigação de construção de muros,

sendo admissível o uso de grades, cercas ou outras formas de delimitação física. Acrecentam que o contrato firmado entre as partes e o memorial descritivo do empreendimento não fazem qualquer menção à utilização de muros. Sustentam, ainda, a inexistência de prova pericial quanto à existência de vícios construtivos ou falhas técnicas, que seriam essenciais à análise da veracidade das alegações formuladas pelo autor. Ressaltam que a sentença extrapolou os limites da lide e promoveu interpretação ampliativa da boa-fé objetiva, impondo às requeridas uma obrigação inexistente. Afirmam que a parte autora vem promovendo múltiplas demandas com base no mesmo núcleo fático, modificando apenas a roupagem jurídica das alegações, e sempre pleiteando indenizações vultosas com fundamento em propaganda enganosa ou vícios construtivos, razão pela qual requerem a condenação do apelado por litigância de má-fé, nos termos do art. 80 do CPC. No tocante ao dano moral, asseveram que não restou demonstrado qualquer sofrimento concreto e que não se presume abalo moral em hipóteses de descumprimento contratual, especialmente quando ausente qualquer prova de lesão à dignidade, honra ou imagem do autor. Por fim, insurgem-se contra a fixação da verba honorária por equidade, defendendo que, sendo o valor da causa certo e determinado, deveria ter sido observada a regra do art. 85, §2º, do CPC, com arbitramento entre 10% e 20% do valor da condenação. Com base em tais considerações, requerem o acolhimento das preliminares alegadas e, no mérito, a reforma da sentença para julgar totalmente improcedente a ação, com a aplicação de multa por litigância de má-fé. Subsidiariamente, pleiteiam a redução do valor arbitrado a título de danos morais, bem como a redução dos honorários sucumbenciais. Em suas contrarrazões, o apelado alega, preliminarmente, a violação ao princípio da dialeticidade, uma vez que as apelantes se limitaram à reprodução literal dos argumentos já rejeitados pelo Juízo de Primeiro Grau. Pugna, ainda, pela rejeição das preliminares alegadas pelas recorrentes e, no mérito, pelo desprovimento do recurso, com a majoração dos honorários recursais (ID: 329606519). É o relatório. Inclua-se na pauta. VOTOR E LATR VOTO (PRELIMINAR) - CONEXÃO E CONTINÊNCIA EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: As apelantes alegam, em caráter preliminar, a existência de conexão e continência entre a presente demanda e outras ações ajuizadas pelo mesmo autor, com identidade de causa de pedir e pedidos formulados, especialmente com o processo n. 1006260-96.2025.8.11.0041, em trâmite perante a 11ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, razão pela qual requerem o reconhecimento da prevenção daquele juízo e a consequente remessa dos autos. No entanto, não assiste razão às recorrentes. Nos termos dos arts. 55 e 56 do CPC, a conexão exige identidade entre as causas de pedir ou entre os pedidos formulados. A continência, por sua vez, pressupõe a existência de duas ou mais ações com identidade de partes e de causa de pedir, mas o pedido de uma, por ser mais amplo, abrange os das demais. No caso, embora as ações referidas possam guardar relação fática remota - visto que envolvem o mesmo empreendimento imobiliário -, tratam de objeto jurídico distinto. Enquanto a presente ação discute danos morais decorrentes de publicidade enganosa, a outra demanda invocada pelas apelantes cuida de obrigação de fazer relacionada a vícios construtivos da unidade autônoma. Outrossim, ainda que se cogitasse a eventual existência de conexão ou continência, não seria cabível a reunião dos feitos para julgamento conjunto, uma vez que este processo já foi sentenciado, o que atrai a incidência do disposto no art. 55, § 1º, do CPC, segundo o qual "os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado". No mesmo sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já consolidou esse entendimento por meio da Súmula 235, segundo a qual "a conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado". Em casos semelhantes, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça, inclusive em processo de minha relatoria: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO BANCÁRIO. CÉDULA DE

CRÉDITO. INADIMPLEMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO COM AÇÕES SEM LIQUIDEZ. INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO ENTRE AÇÕES. EXCESSO DE COBRANÇA NÃO DEMONSTRADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME: (...) O reconhecimento de conexão com ação já sentenciada é incabível, conforme o art. 55, § 1º, do CPC, e a Súmula 235 do STJ, pois a existência de decisão de mérito afasta a possibilidade de reunião de processos. (N.U 1001183-57.2020.8.11.0017, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, MARCOS REGENOLD FERNANDES, Quinta Câmara de Direito Privado, Julgado em 03/09/2025, Publicado no DJE 03/09/2025) DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE MÚTUO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS GARANTIDORES HIPOTECANTES. INEXISTÊNCIA DE CONEXÃO COM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL JÁ JULGADA. DESNECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO PRÉVIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRELIMINARES REJEITADAS. NO MÉRITO, RECURSO NÃO CONHECIDO. (...) 5. A conexão processual exige simultaneidade de ações, sendo inaplicável quando uma das demandas já foi sentenciada, conforme entendimento consolidado no Enunciado Sumular 235 do STJ. (...) (N.U 1018035-16.2022.8.11.0041, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, CLARICE CLAUDINO DA SILVA, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 25/07/2025, Publicado no DJE 25/07/2025) Portanto, mesmo que houvesse identidade suficiente para justificar o reconhecimento da conexão ou continência - o que, repita-se, não se verifica -, não haveria fundamento legal ou jurisprudencial para eventual deslocamento da competência ou reunião processual nesta fase procedural. Deste modo, rejeito a preliminar suscitada. É como voto. VOTO (PRELIMINAR) - ILEGITIMIDADE ATIVA EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: As recorrentes sustentam a ilegitimidade ativa ad causam do apelado para pleitear reparação por vícios construtivos relativos às áreas comuns do condomínio, com fundamento no art. 1.348, II, do Código Civil, aduzindo que somente o próprio condomínio teria legitimidade para pleitear as questões ora discutidas. Sem razão, contudo. Nos termos da teoria da asserção, a legitimidade ativa deve ser aferida com base nas alegações contidas na petição inicial, e não mediante juízo definitivo acerca do mérito da pretensão deduzida. No caso, o autor, na condição de adquirente de unidade autônoma, afirmou ter sido diretamente lesado em sua esfera individual por falhas na prestação do serviço - tanto no aspecto publicitário quanto na entrega das condições do imóvel, inclusive com reflexos em sua fruição e expectativa legítima. Portanto, observa-se que o autor não veicula eventual pretensão do condomínio relativa à reparação das áreas comuns, mas sim pretensão própria em desfavor das ora apelantes, uma vez que foi o próprio autor quem adquiriu a unidade imobiliária e, segundo alega, teria sido vítima de publicidade enganosa realizada pelas recorrentes no momento da aquisição do bem. Sobre o tema, já decidiu este Egrégio Tribunal: EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRELIMINARES DE DECADÊNCIA, PRESCRIÇÃO, ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. REJEITADAS. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. VAZAMENTO DE GÁS. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. (...) 2. A ilegitimidade ativa caracteriza-se pelo dano sofrido e o interesse da parte no ajuizamento da ação, considerando que foi atingida pelo problema de construção realizado na obra pela parte apelante, ora construtora. De modo que impõe sua legitimidade, quanto a pretensão que em nada se confunde com o condomínio. A ilegitimidade passiva das apelantes, não se afigura, pois construíram a obra, e qualquer discussão acerca de vícios provenientes daquela, envolve a responsabilidade das apelantes. (...) (TJ-MT 10091886420188110041 MT, Relator.: NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Data de Julgamento: 02/08/2022, Primeira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/08/2022) Além disso, o autor não busca qualquer provimento de obrigação de fazer quanto aos vícios construtivos das áreas comuns, mas sim a indenização por danos morais suportados

individualmente, decorrentes da frustração contratual e da discrepância entre o prometido e o efetivamente entregue, mostrando-se evidenciada sua legitimidade ativa para pleitear os pedidos apresentados. Assim, rejeito a preliminar suscitada. É como voto. VOTO (PRELIMINAR) - ILEGITIMIDADE PASSIVA EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: As apelantes defendem, também, a ilegitimidade passiva da MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA, ora apelante, por ausência de qualquer relação contratual com o autor ou prática de ato ilícito que justifique sua inclusão no polo passivo. Afirmam que quem figurou no contrato de promessa de compra e venda foi a RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA, razão pela qual a imobiliária não seria legitimada a figurar no polo passivo da ação. No entanto, não assiste razão às apelantes. Em demandas fundadas em relação de consumo, aplica-se a responsabilidade solidária da cadeia de fornecimento (art. 7º, parágrafo único, e art. 25, §1º, do CDC). A empresa que atua na comercialização do produto ou serviço, integrando a oferta e a veiculação publicitária que induziu o consumidor à contratação, responde solidariamente pelos vícios do serviço e pela eventual publicidade enganosa. No presente caso, os autos demonstram que a empresa MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA participou ativamente da veiculação das peças publicitárias do empreendimento, com indícios de atuação conjunta na comercialização das unidades, razão pela qual deve permanecer no polo passivo da demanda. A propósito, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça: DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA . RESIDENCIAL NOVO TEMPO. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM. NULIDADE . ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CADEIA DE FORNECEDORES. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL . ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DAS REQUERIDAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS . RECURSOS DESPROVIDOS. (...) 5. Todas as requeridas integram a cadeia de fornecimento e respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC, aplicando-se também a teoria da aparência, pois se apresentaram como corresponsáveis pelo empreendimento. (...) 2. As empresas que integram a cadeia de fornecimento na comercialização de imóveis respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, independentemente da divisão interna de responsabilidades. (TJ-MT - APELAÇÃO CÍVEL: 10461245420198110041, Relator.: LUIZ OCTAVIO OLIVEIRA SABOIA RIBEIRO, Data de Julgamento: 05/11/2025, Quinta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/11/2025) Dessa forma, considerando que a empresa apelante MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA integrou a cadeia de fornecimento do empreendimento, respondendo solidariamente pelos danos causados, deve ser afastada a preliminar de ilegitimidade passiva. Assim, rejeito a preliminar suscitada. É como voto. VOTO (PRELIMINAR) - IMPUGNAÇÃO À CONCESSÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA AO AUTOR EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: As apelantes impugnam a concessão da gratuidade da justiça ao apelado, sustentando-se a existência de elementos suficientes nos autos que desconstituem a presunção de hipossuficiência, a partir da análise de documentos financeiros e contradições nas alegações do requerente quanto à sua renda mensal. Sem razão, contudo. Nos termos do art. 99, §3º, do CPC, presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida por pessoa natural, salvo prova em contrário. O autor apresentou declaração de hipossuficiência e documentos que demonstram sua renda, tendo o Juízo de Primeiro Grau deferido o pedido de concessão da justiça gratuita. No caso, as apelantes impugnam a concessão do benefício da justiça gratuita, aduzindo que o autor possui renda superior à alegada, todavia, observa-se que consideraram a renda bruta mencionada nos holerites apresentados pelo apelado na origem e não a

renda líquida, já com os devidos descontos. Dessa forma, não há que se falar em tentativa de fraude, conforme alegado pelas apelantes, uma vez que o próprio autor apresentou os holerites que demonstram sua condição de hipossuficiência financeira, inexistindo prova nova apresentada pelos impugnantes que comprovem efetivamente a possibilidade do apelado arcar com as custas processuais. Sobre o tema, já decidiu este Egrégio Tribunal: (...) A impugnação à justiça gratuita não prospera, pois o ônus da prova da capacidade financeira da parte beneficiária incumbe à impugnante, que não demonstrou elementos aptos a revogar a benesse. (...) (TJ-MT - APELAÇÃO CÍVEL: 10057166220218110037, Relator.: SERLY MARCONDES ALVES, Data de Julgamento: 14/11/2025, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/11/2025) Dessa forma, rejeito a preliminar suscitada. É como voto. VOTO (PRELIMINAR) - INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: Por fim, ainda em sede preliminar, as apelantes argumentam que a sentença se equivocou ao realizar a inversão do ônus da prova, alegando ausência de verossimilhança nas alegações autorais e de hipossuficiência técnica. Aduzem, ainda, que a relação entre o adquirente e a construtora, em casos envolvendo eventuais defeitos na construção ou problemas estruturais, não se enquadra nas hipóteses de inversão do ônus da prova previstas no CDC. Contudo, não assiste razão às apelantes. Inicialmente, deve-se registrar que embora a matéria esteja diretamente relacionada ao mérito recursal, considerando que a tese foi apresentada como preliminar, passo à análise do pleito apresentado. No caso, trata-se de nítida hipótese de relação de consumo, uma vez que as recorrentes figuram como fornecedoras e o apelado como consumidor destinatário final do produto, razão pela qual se aplica a disciplina do CDC, inclusive quanto à possibilidade de inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC. Ademais, a hipossuficiência técnica do consumidor é presumida, pois decorre diretamente da sua condição de vulnerabilidade na relação contratual firmada com fornecedores especializados. Em relações de consumo que envolvem empreendimentos imobiliários, a assimetria informacional é acentuada, pois, de um lado, se encontram empresas com conhecimento técnico e domínio do produto, e, de outro, o consumidor, desprovido dos conhecimentos específicos necessários para avaliar questões construtivas, urbanísticas ou publicitárias. Essa vulnerabilidade, juridicamente reconhecida pelo art. 4º, I, do CDC, legitima a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive mediante a inversão do ônus probatório, quando verificada a verossimilhança das alegações, que é o caso dos autos. Assim, a hipossuficiência técnica, em tais circunstâncias, não precisa ser demonstrada de forma exaustiva, por ser inerente à própria natureza da relação de consumo. Portanto, considerando que está evidenciada nos autos a hipossuficiência técnica do consumidor e a verossimilhança as alegações apresentadas, não há qualquer equívoco na inversão do ônus da prova realizada pelo Juízo de Primeiro Grau. Assim, rejeito a preliminar suscitada. É como voto. VOTO (PRELIMINAR) - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: Em suas contrarrazões, o apelado alega, preliminarmente, a violação ao princípio da dialeticidade, uma vez que as apelantes se limitaram à reprodução literal dos argumentos previamente rejeitados pelo Juízo de Primeiro Grau na sentença (ID: 329606519). Todavia, não assiste razão ao recorrido. É consabido que o recurso de apelação cível deve preencher os requisitos previstos no artigo 1.010, incisos II e III, do Código de Processo Civil, atacando os fundamentos da sentença, uma vez que ele deve trazer ao Tribunal os motivos de sua irresignação e as razões pelas quais almeja a reforma do decisum. Partindo dessa premissa, da análise das razões recursais apresentadas por RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA e MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA, constata-se que, embora haja reiteração de argumentos já expostos previamente, a parte enfrenta os fundamentos adotados na sentença, especialmente quanto à arguição de preliminares de nulidade e quanto à

condenação ao pagamento de indenização por danos morais, demonstrando seu inconformismo acerca da valoração jurídica conferida pelo Juízo de origem. A propósito, segundo a linha de entendimento da jurisprudência do colendo STJ, a repetição dos argumentos anteriormente apontados na petição inicial ou na contestação não enseja, necessariamente, a inadmissibilidade do recurso de apelação, desde que, das razões do apelo, fique evidenciado o interesse na reforma da sentença. Confira-se: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. PRINCÍPIO DISPOSITIVO. INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. HARMONIZAÇÃO. ARTS. 1.010 E 1.013 DO CPC/2015. REPETIÇÃO DAS RAZÕES DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS À SENTENÇA NA APELAÇÃO. POSSIBILIDADE. EFETIVA DEMONSTRAÇÃO DE QUE AS RAZÕES IMPUGNAM OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA E DO PROPÓSITO DE OBTER NOVO JULGAMENTO. NECESSIDADE. HIPÓTESE DOS AUTOS. OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. (...) 3. A jurisprudência do STJ privilegia a instrumentalidade das formas, adotando a orientação de que a mera circunstância de terem sido reiteradas, na apelação, as razões anteriormente apresentadas na inicial ou na contestação, não é suficiente para o não conhecimento do recurso, porquanto a repetição dos argumentos não implica, por si só, ofensa ao princípio da dialeticidade. Todavia, é essencial que as razões recursais sejam capazes de infirmar os fundamentos da sentença. 4. Hipótese em que, não obstante a reprodução parcial dos embargos de declaração opostos à sentença na apelação, a parte recorrente apresentou no recurso as razões pelas quais entendeu estarem equivocados os fundamentos adotados pela sentença, não havendo, assim, violação ao princípio da dialeticidade a justificar o não conhecimento da apelação. 5. Agravo interno não provido" (STJ - AgInt no AgInt no AREsp n. 2.132.111/SC. Relatora Min. Nancy Andrigi, Terceira Turma. Julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022 - grifo nosso). Dessa forma, considerando que a peça recursal cumpre sua função de enfrentar os fundamentos adotados pelo Juízo a quo, não há que se falar em inépcia recursal ou em ofensa ao princípio da dialeticidade. Assim, rejeito a preliminar suscitada. É como voto. VOTO (MÉRITO) EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Colenda Câmara: Presentes os pressupostos objetivos e subjetivos de admissibilidade recursal, conheço da apelação interposta. Extrai-se dos autos que LUCAS RODRIGUES DA SILVA ajuizou Ação de Publicidade Enganosa c/c Ação Indenizatória em desfavor de RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA e MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA, pleiteando a condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais no percentual de 30% sobre o valor atualizado do imóvel, em decorrência da desvalorização do bem, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Após o decorrer do processamento do feito, sobreveio sentença que julgou parcialmente procedente a demanda, nos seguintes termos: (...) DO JULGAMENTO ANTECIPADO. As partes, devidamente intimadas para especificarem provas, manifestaram-se no sentido de que não possuem outras a produzir. A parte autora requereu o julgamento antecipado da lide, por entender que a matéria é exclusivamente de direito, ou que os elementos constantes nos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia. A parte requerida, por sua vez, também pugnou pelo julgamento antecipado, aduzindo que os documentos já acostados aos autos são bastantes para o julgamento da demanda. Diante disso, e considerando o disposto no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, impõe-se o julgamento antecipado da lide, por se tratar de causa que prescinde de instrução probatória. DO MÉRITO. A presente controvérsia cinge-se à análise da responsabilidade civil das réis em razão de vícios construtivos e suposto descumprimento da oferta publicitária, no âmbito da aquisição de imóvel residencial, com pedido de indenização por danos morais e materiais. Trata-se, evidentemente, de relação jurídica de consumo, submetida aos ditames da Lei n.º 8.078/90, sendo certo que o autor figura como consumidor

final e as rés, como fornecedoras de produtos e serviços. Inicialmente, no tocante aos danos de ordem moral, entendo que restaram suficientemente caracterizados nos autos, diante da conduta das rés, que entregaram imóvel com falhas técnicas e estruturais, as quais comprometeram não apenas a fruição adequada do bem, mas também a confiança do consumidor na idoneidade da contratação. Os documentos anexados pela parte autora demonstram que a piscina foi interditada por falhas construtivas que ocasionaram infiltrações; que há esgoto a céu aberto em áreas comuns do empreendimento; que as churrasqueiras encontram-se deterioradas; que os halls de entrada sofrem alagamentos por ausência de escoamento adequado de águas pluviais; e que parte do perímetro do condomínio não está murado, ao contrário do que se anuncia amplamente nos materiais publicitários. A ausência de estrutura de segurança prometida, a deterioração de equipamentos essenciais à convivência coletiva e os defeitos recorrentes em estrutura recém-entregue demonstram falha relevante na prestação do serviço e violação à boa-fé objetiva, a ensejar a reparação extrapatrimonial. A publicidade vinculada, que destacava um "condomínio fechado com muros", criou legítima expectativa, frustrada com a entrega do empreendimento em condições diversas. O imóvel residencial é bem essencial à moradia e à estabilidade familiar. Ao ser entregue em condições precárias ou divergentes daquilo que foi contratado e anunciado, impacta diretamente a qualidade de vida do adquirente. No caso, não se trata de mero dissabor ou incômodo pontual, mas de sucessivas falhas que comprometem a função econômica e social do imóvel, o que, por sua natureza, extrapola o campo dos aborrecimentos triviais. Conforme previsto no artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor, a reparação por danos morais é medida que se impõe, sobretudo diante da ofensa à dignidade e à confiança do consumidor, que adquire imóvel com sacrifício financeiro relevante e se vê compelido a conviver com vícios e omissões do fornecedor. As rés deixaram de agir com o cuidado e zelo exigidos em contratos dessa natureza, e não demonstraram adoção de medidas tempestivas e eficazes para resolução das irregularidades. À vista disso, entendo que o valor da indenização por danos morais deve ser arbitrado com observância aos critérios da proporcionalidade, da razoabilidade e da função pedagógica da medida, levando-se em conta a extensão do abalo, a gravidade da conduta, a condição econômica das partes e os precedentes deste Juízo. Assim, fixo o valor da indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Por outro lado, no que se refere ao pedido de reparação por danos materiais, este não merece acolhimento. Embora o autor tenha alegado desvalorização patrimonial do imóvel em razão dos vícios e da desconformidade com a publicidade veiculada, não trouxe aos autos qualquer prova idônea da alegada depreciação econômica do bem, tampouco juntou laudo técnico, avaliação de mercado ou estimativas fundamentadas. Nesse sentido: (...) Do mesmo modo, não foram apresentados documentos que comprovem a realização de despesas com reparos, reformas ou medidas de contenção dos danos estruturais. A ausência de notas fiscais, orçamentos ou comprovantes impede a aferição da extensão do suposto prejuízo financeiro sofrido, tornando inviável a condenação das rés ao pagamento de valores estimados de forma unilateral e sem substrato técnico. A reparação por dano material exige demonstração clara do nexo causal entre a conduta do fornecedor e o prejuízo efetivamente experimentado pelo consumidor, nos termos do artigo 402 do Código Civil e do artigo 6º, inciso VI, do CDC. No caso, o autor limitou-se a alegar prejuízo patrimonial, sem, no entanto, demonstrar minimamente o quantum devido ou mesmo a existência do dano em sua dimensão econômica. Além disso, a pretensão de condenação à restituição equivalente a 30% do valor de mercado do imóvel revela-se absolutamente genérica, desprovida de qualquer base concreta de apuração. A ausência de avaliação comparativa com imóveis em condições similares ou estudo técnico sobre a desvalorização decorrente dos vícios narrados retira verossimilhança do pedido indenizatório material. Assim, à míngua

de provas hábeis a demonstrar o alegado dano patrimonial, o pedido de indenização por danos materiais deve ser julgado improcedente, sem prejuízo da análise das demais obrigações decorrentes do contrato, que não foram objeto de controvérsia nos autos. Portanto, diante de todo o exposto, impõe-se o julgamento parcialmente procedente da demanda, exclusivamente para condenar as réis ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00, conforme acima fundamentado, julgando-se improcedente o pedido de reparação por danos materiais. DO DISPOSITIVO. Isto posto, com fulcro no artigo 487, I, do Novo Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais formulados na presente AÇÃO DE PUBLICIDADE ENGANOSA C/C AÇÃO INDENIZATÓRIA ajuizada por LUCAS RODRIGUES DA SILVA, em desfavor de RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA e MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA, para: - CONDENAR as requeridas de forma solidária ao pagamento de indenização por danos morais ao autor, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescido de correção monetária pela taxa SELIC, a partir da data da sentença, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação; Em face da sucumbência recíproca (art.86, do CPC), CONDENO as partes ao pagamento das custas e despesas processuais na proporção de 50% pela requerente e 50% pelas requeridas. Quanto aos honorários advocatícios, fixo em R\$ 4.000,00, nos termos do que preceitua parágrafo 2º e 8º do art. 85 do CPC, na proporção de 50% em favor da requerida e 50% em favor da autora, sendo que a cota parte da autora fica suspensa por ser beneficiário da justiça gratuita. (...) (ID: 329606512) Irresignado, o apelante interpôs o presente recurso, pretendendo a reforma da sentença, a fim de que seja afastada a condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Pois bem. Após detida análise dos autos, entendo que o apelo não comporta provimento. A controvérsia recursal consiste em analisar: (i) se houve efetiva prática de publicidade enganosa por parte das réis/apelantes; (ii) se estão presentes os pressupostos da responsabilidade civil, a ensejar indenização por danos morais; (iii) se o valor arbitrado a título de compensação moral atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade; e (iv) se a fixação dos honorários advocatícios, realizada com base na equidade, merece retificação. Inicialmente, necessário esclarecer que a relação jurídica estabelecida entre as partes se caracteriza como relação de consumo, nos termos dos art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o apelado, na condição de adquirente, é destinatário final do bem, enquanto as apelantes figuram como fornecedoras do produto. Como bem delineado pelo Juízo a quo, os elementos constantes nos autos, especialmente os documentos fotográficos e materiais publicitários colacionados - demonstram que houve promessa publicitária de venda de unidades em "condomínio fechado", induzindo o consumidor a crer que o empreendimento possuiria muros de alvenaria em todo seu perímetro, como medida de segurança e privacidade. Todavia, conforme constatado, a entrega do empreendimento ocorreu sem o fechamento integral com muros, utilizando-se os fornecedores de cercas de metal ao fundo do imóvel, o que frustrou a legítima expectativa gerada pela oferta. Soma-se a isso o conjunto de vícios construtivos identificados, tais como esgoto a céu aberto, deterioração de equipamentos de uso coletivo, infiltrações, alagamentos e inutilização da piscina, que corroboram a falha na prestação do serviço e a violação à boa-fé objetiva. Essas circunstâncias, por si só, transcendem os meros aborrecimentos do cotidiano, justificando o reconhecimento do dano moral indenizável, uma vez que a entrega do imóvel em condições diversas daquelas anunciadas, especialmente em relação a aspectos essenciais à segurança e ao conforto, enseja reparação extrapatrimonial. A propósito, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça: APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PROMESSA DE ACABAMENTO COM QUALIDADE SUPERIOR - KIT TOP - DESCONFORMIDADE ENTRE A PUBLICIDADE VEICULADA E O PRODUTO ENTREGUE - DECADÊNCIA DO DIREITO AUTORAL - AFASTADA

- PUBLICIDADE ENGANOSA - ATO ILÍCITO - DANO MATERIAL CONFIGURADO - DANO MORAL CARACTERIZADO - DEVER DE INDENIZAR - VALOR MANTIDO - APELO NÃO PROVIDO. (...) A teor do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, toda informação ou publicidade, 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. Conforme já decidido por este Tribunal, a entrega do imóvel adquirido na planta em evidente desconformidade com aquilo que foi divulgado, ultrapassa os limites de um mero aborrecimento cotidiano, resulta na existência de ato ilícito apto a ensejar reparação por dano extrapatrimonial. O valor arbitrado para a indenização por dano moral é de ser mantido para atender as finalidades almejadas e com as especificidades do caso concreto. (N.U 1000808-18.2019.8.11.0041, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, GUIOMAR TEODORO BORGES, Quarta Câmara de Direito Privado, Julgado em 02/10/2023, Publicado no DJE 02/10/2023) No mesmo sentido, é o entendimento adotado por outros Tribunais pátrios: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL. ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS NÃO APRESENTADA. MÉRITO. SOPESAMENTO DE PROVAS. PROVA DOCUMENTAL. LASTRO TÉCNICO. PROPAGANDA ENGANOSA. MURO PRESENTE EM PUBLICIDADE. AUSÊNCIA NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. DIREITO À PRIVACIDADE E SEGURANÇA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ OU AUSÊNCIA DE BOA-FÉ. JUROS. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. DATA DA CITAÇÃO. (...) A ausência de item construtivo substancial para a segurança de imóvel, constante apenas da publicidade veiculada pela construtora, trata-se da definição mesma de propaganda enganosa. Privado o consumidor do pleno exercício do direito à segurança, tranquilidade e privacidade, não há que se falar em mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual. (...) (TJ-MG - Apelação Cível: 50013242420208130317, Relator.: Des .(a) Amauri Pinto Ferreira, Data de Julgamento: 04/12/2024, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/12/2024) APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGAS, DANOS MORAIS E MATERIAIS POR PROPAGANDA ENGANOSA - CONDOMÍNIO FECHADO - COMPRA E VENDA DE LOTE - ANÚNCIO DE EMPREENDIMENTO EM CONDOMÍNIO FECHADO - PRÁTICA DE PUBLICIDADE ENGANOSA - CARACTERIZAÇÃO - RESCISÃO DO CONTRATO COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - CABIMENTO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DAS VENDEDORAS - DANOS MORAIS - INDENIZAÇÃO DEVIDA - "QUANTUM" INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - OBSERVÂNCIA - PEDIDOS DE MINORAÇÃO E MAJORAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - PERDA DE UMA CHANCE - NÃO COMPROVAÇÃO - HONORÁRIA DE SUCUMBÊNCIA -MAJORAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA. (...) Para o arbitramento da reparação pecuniária por dano moral, o juiz deve considerar circunstâncias fáticas e repercussão do ato ilícito, condições pessoais das partes, bem como os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade - O descumprimento contratual e a propaganda enganosa frustraram as expectativas e causaram dissabores, que vão além de meros aborrecimentos ou simples insatisfação, vindo a possibilitar a reparação por danos morais - Verificando-se que o valor indenizatório a título de danos morais estabelecido na sentença revela-se equitativo aos fins destinados, inviável sua redução ou majoração (...) (TJ-MG - Apelação Cível: 5023700-05.2021.8 .13.0079 1.0000.24 .146741-4/001, Relator.: Des.(a) Habib Felippe Jabour, Data de Julgamento: 09/04/2024, 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/04/2024) APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZATÓRIA. DANO MORAL . PROPAGANDA ENGANOSA. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou que, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, seja 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. O Código de Defesa do Consumidor responsabiliza objetivamente o anunciente que veiculou publicidade enganosa ou abusiva. NEGARAM PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70069399681, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator.: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 10/08/2016). (TJ-RS - AC: 70069399681 RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Data de Julgamento: 10/08/2016, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 17/08/2016) No que tange ao valor arbitrado a título de indenização por danos morais, entendo que também não assiste razão às apelantes. Como é sabido, a indenização por danos morais não possui caráter tarifado, devendo ser arbitrada pelo juízo com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observando-se, ainda, os critérios da reparação integral, da função pedagógica, bem como as condições econômicas das partes e a gravidade do dano. Portanto, a finalidade da indenização por danos morais é tríplice: compensatória, punitiva e pedagógica. Deve reparar o sofrimento experimentado pela vítima, punir o ofensor pela conduta inadequada e desestimular a reiteração de comportamentos similares, de modo que o quantum indenizatório deve ser suficiente para alcançar esses objetivos, considerando a capacidade econômica da empresa ofensora e a extensão dos danos causados. No caso em exame, restou evidenciada a ocorrência de publicidade enganosa, apta a gerar fundada frustração na legítima expectativa do consumidor quanto às características e à utilidade do bem, tratando-se de falha relevante na prestação do serviço, causadora de prejuízo concreto à esfera subjetiva do autor. À vista dessas circunstâncias, afigura-se razoável e proporcional o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) fixado pelo Juízo de origem, em consonância com os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa, atendendo aos fins compensatório e pedagógico da indenização civil, sem configurar qualquer tipo de excesso. O valor arbitrado na sentença mostra-se razoável e proporcional aos danos sofridos, pois a evidente falha na prestação dos serviços por parte da construtora, bem como o descaso e o desrespeito ao consumidor demonstram o efeito danoso de ordem moral, não reclamando maior esforço probatório neste sentido. Por fim, com relação à tese de que a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade se deu de forma equivocada, sob o argumento de que deveria ter sido observada a regra do art. 85, §2º, do CPC, verifica-se que não assiste razão às recorrentes. Com efeito, o art. 85, §8º, do CPC dispõe que, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico, ou ainda quando o valor da causa for muito baixo, os honorários podem ser fixados por equidade, desde que devidamente fundamentado. No caso concreto, a condenação se restringiu ao pagamento de indenização por danos extrapatrimoniais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que, ainda que suficiente para compensar o abalo moral suportado, é notoriamente modesto sob a ótica da base de cálculo para os honorários advocatícios. A fixação dos honorários, exclusivamente com base no percentual legal sobre esse montante (10% a 20%), conduziria à remuneração irrisória dos patronos das partes, em quantia desproporcional ao trabalho técnico desenvolvido. Registre-se que a jurisprudência deste Egrégio Tribunal tem assentado que, nas hipóteses em que a fixação dos honorários sobre o valor da condenação implicar remuneração desproporcional ao labor exercido, admite-se a adoção do critério equitativo. Vejamos: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. OMISSÃO NO ACÓRDÃO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 85, § 8º, DO CPC. RECURSO ACOLHIDO. (...) 4. A condenação ao pagamento de honorários é imperativo legal decorrente do princípio da causalidade, sendo obrigatória quando há inversão da sucumbência, conforme art. 85 do CPC. 5. Considerando o valor reduzido da causa (R\$ 5.000,00), é cabível a fixação por apreciação equitativa, conforme art. 85, § 8º, do CPC, em

observância ao grau de zelo, à complexidade da demanda e ao trabalho desenvolvido pelos patronos da parte vencedora. 6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reforça que a aplicação do § 8º do art. 85 do CPC é válida nos casos em que o valor da causa é irrisório ou inexpressivo frente à atuação processual. (...) (N.U 1001058-05.2019.8.11.0024, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, LUIZ OCTAVIO OLIVEIRA SABOIA RIBEIRO, Quinta Câmara de Direito Privado, Julgado em 19/11/2025, Publicado no DJE 19/11/2025) Dessa forma, deve ser mantida a sentença no ponto em que reconheceu a sucumbência recíproca e fixou os honorários advocatícios por equidade no valor de R\$ 4.000,00, na proporção de 50% em favor da requerida e 50% em favor do autor, permanecendo suspensa a cota parte do autor por ser beneficiário da justiça gratuita. Por fim, quanto ao pedido de condenação do apelado por litigância de má-fé, também não merece acolhimento. A simples propositura de diversas ações com base em fatos similares, mas com pretensões jurídicas distintas, não caracteriza, por si só, abuso do direito de ação, notadamente em se tratando de demandas de consumo, de modo que não restou configurada qualquer das hipóteses previstas no art. 80 do CPC. Em face do exposto, conheço e NEGO PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto por RESIDENCIAL CUIABÁ INCORPORADORA SPE LTDA e MAIS LAR IMOBILIÁRIA LTDA, mantendo incólume a sentença por seus próprios fundamentos. Por conseguinte, tendo em vista o desprovimento do apelo e a fixação dos honorários por equidade na origem, majoro a condenação em honorários advocatícios sucumbenciais em desfavor do apelante para o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), mantida a condenação à quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) fixada na sentença em desfavor do apelado, em virtude do reconhecimento da sucumbência recíproca. É como voto. Data da sessão: Cuiabá-MT, 03/02/2026