



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba  
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

## Acórdão

---

### **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0039083-60.2011.815.2001 - Capital**

**RELATORA** : Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti  
**APELANTE** : Patrícia Melo Assunção  
**ADVOGADO(S)** : Fabiana Maria Falcão Ismael da Costa (OAB/PB 12.304)  
**APELADO** : RF Construções e Incorporações Ltda.  
**ADVOGADO(S)** : José Carlos Scortecci Hilst (OAB/PB 8007) e outros

---

**APELAÇÃO – AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS – VENDA DE IMÓVEL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA CONTENDO ESPECIFICAÇÕES – ENTREGA DO BEM – UNIDADE QUE NÃO RETRATOU A FORMA CONSTANTE DO CONTRATO – CÔMODO A MENOR – RELAÇÃO REGIDA PELO CDC – EVIDENTE DESVALORIZAÇÃO – PERDAS E DANOS REVELADAS – NECESSÁRIO AJUSTE DA SENTENÇA – VALOR A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO – DANO MORAL – NEXO CAUSAL E CULPA REVELADOS – REQUISITOS AUTORIZADORES PECULIARIDADES DO CASO – INEXISTÊNCIA DE MERO DISSABOR – INDENIZAÇÃO CABÍVEL – PROVIMENTO DO RECURSO.**

*A prática abusiva empreendida pela construtora em firmar contrato de compra e venda contendo especificações técnicas diversas da constante do imóvel entregue, não pode ser enquadrada como mero erro justificável. Caracteriza notória prática abusiva, sendo devido o arbitramento de perdas e danos a ser apurado em liquidação de sentença.*

*Para que se tenha a obrigação de indenizar, é necessário que existam três elementos essenciais: a ofensa a uma norma preexistente ou um erro de conduta, um dano e o nexo de causalidade entre eles. Restando evidenciado nos autos que a ausência de um dos cômodos do imóvel foi suficiente para atingir o animus da personalidade, provocando atribulações, frustrando expectativas do consumidor, há que se falar em dano moral.*

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

**ACORDA** a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO AO APELO**.

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível (fls. 185/0191) interposta por Fabiana Melo Assunção buscando reformar a sentença (fls. 178/182) proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa, nos autos da Ação de Reparação por Danos promovida pela apelante contra **RF Construções e Incorporações Ltda.**, que julgou improcedente o pedido sob o fundamento de que “a requerente não trouxe aos autos provas consistentes que tornassem nítidos os danos elencados na peça exordial, sequer pugnou pela realização de perícia técnica, a que solucionaria, certamente, a dúvida e culpa da ré no litígio presente”.

Ainda ressaltou “que não se vê dos autos, qualquer meio de prova convincente do prejuízo sustendo no campo material”. “Limitou-se apenas a informa dos fatos corridos, sem provar documentalmente os prováveis dispêndios”.

Em apelação, a apelante sustenta a seguinte tese defensiva: 1) “a prova documental acostada aos atos, do contrário comprova sim o direito dos fatos alegados pela autora, visto que, contrato de financiamento, a certidão de registo e a convenção do condomínio, prova que a venda do imóvel se deu incluindo o Hall e o WCB social, bem como provam a inexistência do mesmo perante o imóvel; 2) na audiência de conciliação a promovida reconhece o prejuízo ocasionado e lançou proposta de preparar planta de modificação do imóvel; 3) houve propaganda enganosa; 4) aos danos materiais são evidenciados pela desvalorização do imóvel.

Ao fim, requer o provimento integral do recurso, para seja julgada procedente a ação.

Intimado para apresentar contrarrazões, o apelado manifestou-se pelo desprovimento do recurso, vez que no projeto não consta o Hall e WCSocial, fls. 194/200.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo prosseguimento da irresignação recursal, sem manifestação de mérito, porquanto ausente interesse público que torne necessária a intervenção Ministerial, fls. 206/207.

É o relatório.  
Voto.

O cerne da questão gira em torno da existência de dano, motivado por ação da ré/apelada, na medida a autora/apelante afirma que, apesar de constar no contrato de compra e venda referente ao imóvel – apartamento nº 102, do Condomínio Serra Branca III, situado na Avenida Campos Sales, 647, Jardim Oceania, João Pessoa, que continha, dentre outras

especificações o Hall e WCB Social, ao ser entregue o imóvel, não havia área destinada para tais fins.

A parte ré afirma não prosperarem as alegações, tendo em vista que desde a planta de construção do empreendimento imobiliário, do memorial descritivo não constou no projeto o Hall e WCB Social, ressaltando, inclusive que o projeto não sofreu alteração da proposta inicial.

Após análise do pedido, o Magistrado julgou-o improcedente, alegando a inexistência de dano moral. Ressaltou que “a requerente não comprovou a sua falta efetiva na composição do bem, por meio de imagem esclarecedora, tampouco, requereu perícia técnica nesse sentido”

De igual modo, destacou “que não se vê dos autos, qualquer meio de prova convincente do prejuízo sustentado no campo material”.

Irresignada com o *decisum*, a autora/apelante recorreu e tenta ver reconhecido em seu favor o dano moral e material almejados.

Inicialmente, tem-se que, no caso dos autos, está configurada relação de consumo, por conseguinte, aplicáveis as disposições do CDC, inclusive às relações jurídicas estabelecidas nos contratos referentes ao comércio, incorporação e de construção de empreendimentos imobiliários.

Assim, tomando por base as figuras de consumidor e prestador na relação estabelecida pelas partes (arts. 2º e 3º, da Lei nº 8.078/90), não se pode olvidar que, nos termos do art. 6º, do CDC, são direitos básicos do consumidor:

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

O art. 6º, III, do CDC estabelece a informação adequada sobre os produtos e serviços constitui direito básico do consumidor:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

O art. 30, do Código, dispõe que "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".

Pela leitura dos mencionados dispositivos, tem-se a compreensão de que a publicidade contém natureza de verdadeira proposta ao contrato, sendo que, uma vez aceita, o fornecedor fica a ela vinculado.

Na espécie, não reside obrigatoriamente a discussão a respeito de propaganda, mas sim de modificação do que fora pactuado entre partes, o que não implica dizer, ou mesmo afastar a análise da propaganda realizada pela apelada.

Os danos postulados pelo autor/apelante decorrem de ato originário da Construtora, na medida em que realizou contrato de compra e venda de imóvel, contendo especificações que ao final deixaram de serem cumpridas.

Das provas constantes destaco as seguintes informações:

1. Na descrição do imóvel constante no **contrato de compra e venda** (fls. 129/130) na cláusula primeira consta que o imóvel contém: “suíte, Sala, **WS Social**, Cozinha, Área de Serviço, uma vaga de garagem coberta e área privativa”.

2. No documento relativo ao financiamento, subscritos pela autora, réu e por representante da CEF, há descrição mais específica, detalhando a área real privativa do imóvel (43,76m<sup>2</sup>), contendo; “sala única de estar/jantar, uma suíte, **WCB social**, cozinha e uma vaga de garagem” (fls. 115).

3. Nas informações para Arquivo no Registro de Imóveis registra; “uma sala única de estar/jantar, uma suíte, uma cozinha e uma vaga de garagem”, tendo uma área privativa de 43,76m<sup>2</sup>, fls. 88, idêntica descrição encontrada na Escritura Particular de Convenção do Condomínio Prédio “Serra Branca III”, fls. 77.

4. Já **no encarte de propaganda** (fls. 131) e no jogo de plantas com aprovação<sup>1</sup> da Prefeitura de JP (fls. 74/75), não consta “o desenho” de WCSocial e nem de Hall;

Com efeito, analisando os expedientes acima se verifica a existência de imprecisões dos dados do imóvel adquirido, de sorte que devem ser sopesadas e analisadas à luz do direito aplicável – CDC e CC, associada a valoração das provas.

De fato, ao ser realizado o contrato de compra e venda, documento este acessível e que, sem dúvida, vincula as partes em direitos e obrigações, consta a descrição do apartamento com unidade de WCSocial, área que deveria constar no imóvel prometido. Em nenhum deles há o registro em relação ao Hall.

<sup>1</sup> que, apesar de constar substituição de plantas (“Esta Prancha substitui aprovada em 23/04/03/09”), não se verifica que houve alteração do layout do apartamento em questão e troca de plantas (06/04/2010) antecedeu a compra (08/05/2010) realizada entre partes.

Também é pertinente esclarecer ser temerário embasar o direito da apelante com lastro em plantas retratando o imóvel, porque esse documento normalmente fica arquivado na Prefeitura Municipal. Além disso, é incomum que seja apresentada outra cópia ao consumidor no momento da realização da compra do bem.

Por isso, tenho que o contrato de compra e venda é documento comum às partes e tem relevante importância ao deslinde do caso.

Nele consta que o apartamento nº102 tinha na sua estrutura um WCSocial e, por isso, o consumidor deve ser ressarcido por tal situação, pois a construtora deveria ter entregue a obra conforme pactuado.

Por oportuno, de registrar, inclusive, que em nenhum momento houve discussão a respeito da área útil do bem, que é de 43,76m<sup>2</sup>, o que leva a compreender que a ausência de um dos cômodos não repercutiu na área útil, ficando adstrita a uma questão de distribuição interna.

Por outro lado, esclareço que diversamente da afirmação constante na sentença, não entendo que seja indispensável a prova pericial, porquanto as demais provas já existentes, como também do conteúdo do termo de audiência de conciliação, pode-se constatar a inexistência do WCSocial, e a perícia não acrescentaria maiores elucidações.

Além do mais, na audiência de instrumento, oportunidade em que foi renovada a conciliação, restou consignado:

A suspensão da presente audiência por 30 dias, prazo em que, a promovida preparar planta e submetera a consideração da Prefeitura Municipal da Capital para aprovação, com a incursão de um banheiro social e hall de entrada, com posterior construção, após aprovação do órgão competente, caso, não haja aprovação o processo voltará a seu estado anterior”, fls. 132.

Por conta disso, entendo que a prova pericial, *in casu*, seria dispensável, até porque não se discute a área do imóvel, mas sim, mera distribuição interna.

Assim, muito embora tenha evidenciado que a propaganda (panfleto) do imóvel não constava WCSocial, mas ao ser ajustado entre as partes o instrumento de compra e venda do imóvel objeto da lide, constou tal informação, nasce o dever de indenizar pelo não cumprimento integral do contrato.

Desta forma, resta incontroverso que o número de cômodo prometidos não fora construído e dificilmente haverá espaço físico para tal construção, até mesmo porque alteração poderá comprometer a estrutura coletiva do edifício, sendo inconteste a obrigação da requerida de indenizar e reparar os danos sofridos pela autora/apelante.

Como se sabe, enganosa é a mensagem falsa ou que tenha aptidão a induzir a erro o consumidor, que não conseguiria distinguir natureza, características, quantidade, qualidade, preço, origem e dados do produto ou serviço contratado.

Neste contexto, a apelante cumpriu com o ônus da prova que lhe competia, nos termos do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil, havendo nos autos prova satisfatória a entrega de imóvel aquém do contratado, restando devida a condenação de perdas e danos.

**Quanto aos valores a serem reparados é necessário arbitramento para melhor dirimir o valor correspondente ao imóvel, se construído fosse com um banheiro a mais, considerando que a valoração que o WCSocial representaria no apartamento.**

Assim, como a sentença deixou de fixar a indenização por perdas e danos merece ser reformada, tendo em vista que o houve decesso no valor do imóvel.

**No que tange ao pedido de danos morais**, fato é que a situação vivenciada pela parte apelante, que diz ter adquirido a unidade de apartamento contendo Hall e WCSocial, além de ter causado infortúnio e frustração, dada a expectativa advinda da compra do imóvel, conforme “sonhado”, houve sim abalo moral capaz de concluir pela existência de danos morais.

Na espécie, é evidente que os transtornos causados à consumidora ultrapassaram o mero aborrecimento e constituíram em dano moral, inobstante, na sentença o magistrado entendeu que as provas carreadas não demonstraram nenhum abalo.

Os transtornos decorrentes do vício no apartamento foram suficientes à caracterização de um abalo psicológico, eis que se tratava da aquisição de um tipo de apartamento, com a entrega de outro.

Não é demasiado dizer que o consumidor não pode receber produto diverso do que contratou, pois, por tal conduta poderia até ensejar o dano.

Além do mais, a Lei nº 4.561/64, prevê a impossibilidade de alteração do projeto, salvo se por autorização dos interessados ou por exigência legal<sup>2</sup>.

Assim, tenho que todas essas circunstâncias são suficientes para demonstrar que ultrapassaram o mero aborrecimento e configuraram o dano moral, conquanto quem adquire apartamento com determinadas especificações

<sup>2</sup>Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:  
[...] IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

técnicas não tencionada recebê-lo de outra forma, dada a expectativa de receber o bem conforme pactuado.

A propósito, sobre o tema colaciono os seguintes julgados.

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO EM CONSTRUÇÃO. CONSTRUÇÃO DIFERENTE DO PROJETO. SUPRESSÃO DE UMA VARANDA.

"É vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano de construção, salvo autorização unânime dos interessados" (Art. 43, IV, da Lei nº 4.591/64).

**Assim, a supressão de uma varanda, que constava do projeto integrante do contrato de compra e venda de apartamento em construção, enseja a rescisão do contrato com perdas e danos a serem suportadas pelo vendedor que**, no caso, se limita à devolução das parcelas pagas, acrescidas de juros legais desde a citação e correção monetária, a partir dos pagamentos. Recurso conhecido e provido. (REsp 130.387/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2000, DJ 29/05/2000, p. 157)

Nessa perspectiva, data vênia, há razão suficiente para alterar a sentença, como medida de justiça, pois, afinal, quem firma contrato e adquire apartamento tem direito a recebê-lo com todas as características que dele se espera, integralmente como pactuado. In casu, a entrega foi diversa da prometida, sem uma das unidades internas, mostra-se suficiente a motivação para a consumidora ser reparada por meio de indenização.

Para a fixação da verba indenizatória moral, os critérios utilizados devem estar de acordo com a melhor orientação doutrinária e jurisprudencial pertinente à matéria sub examine, porquanto incumbe ao magistrado arbitrar a indenização, observando as peculiaridades do caso concreto, bem como as condições financeiras do agente e a situação da vítima, de modo que não se torne fonte de enriquecimento, tampouco que seja inexpressivo a ponto de não atender aos fins a que se propõe.

Nessa senda, a fixação do dano moral em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), é razoável para o caso em questão, notadamente pela frustração causada à apelante em ter comprado imóvel novo, porém entregue com especificação diversa, valor que serve para amenizar os transtornos, bem como, para servir como fator de desestímulo, a fim de que o réu não torne a praticar novos atos de tal natureza.

**Meditante tais considerações, dou provimento o apelo para:**

**1) reconhecer a existência de perdas e danos**, cujo montante deve ser apurado em execução de sentença, liquidação por arbitramento (art. 509 do NCPC), acrescidos de correção monetária e juros de mora ao mês, a partir da data da citação, nos termos do art. 406 do CC; **2) reconhecer o dano moral e**

arbitrar em R\$8.000,00 (oito mil reais), montante a ser pago em favor da autora, acrescido de juros de mora a contar da citação e correção monetária a contar do arbitramento do dano moral (Súmula 362 do STJ) <sup>3</sup>.

Honorários advocatícios ao vencido, que fixo em 15% sobre o valor da condenação, art. 86 do NCP.

**É como voto.**

Presidiu a sessão a Exm<sup>a</sup>. Des<sup>a</sup>. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Des<sup>a</sup>. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm<sup>o</sup>. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão a Exm<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 09 de maio de 2017.

**Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti**  
**RELATORA**

G/04

<sup>3</sup>PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. [...] . DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. VALOR RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DECISÃO MANTIDA. 1. [...] 3. Na linha da jurisprudência do STJ, tratando-se de responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária incide, respectivamente, nas datas da citação e do arbitramento. Precedentes. 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AgRg no REsp 1372202/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 10/02/2016)