



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0008029-66.2010.815.0011.

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*

Origem : *8ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande.*

1º Apelante : *Paulo Esdras Marques Ramos;*
Olindina Iona da Costa Lima Ramos.

Advogado : *Luís Agripino Ramos;*
Paulo Esdras Marques Ramos.

2º Apelante : *Construtora Marillac Ltda.*

Advogada : *Luana Martins de Sousa Benjamin.*

Apelado : *Os mesmos.*

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINARES. DECADÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 27 DO CDC. REJEIÇÃO. INÉPCIA DA INICIAL. NARRATIVA INTELIGÍVEL QUE DELIMITA COERENTEMENTE O PEDIDO E A CAUSA DE PEDIR. REJEIÇÃO.

- Tratando de uma ação indenizatória, não pleiteando as partes a rescisão contratual, mas a recomposição dos danos advindos da conduta da ré, considerando, ainda, o vínculo consumerista existente entre as partes, aplicável o prazo decadencial previsto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor

- Não há que se falar em inépcia da inicial quando examinando detidamente os termos da petição inicial, observa-se que inteligivelmente os autores narraram os fatos, delimitando com coerência o pedido e a causa de pedir.

MÉRITO. COMPRA DE APARTAMENTO. RELAÇÃO CONSUMERISTA. METRAGEM MENOR QUE A OFERTADA EM ENCARTE

PUBLICITÁRIO. PROPAGANDA ENGANOSA. AUSÊNCIA DE CLAREZA EM SUAS INFORMAÇÕES. VULNERABILIDADE DO CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DOS ART. 30 E 31 DO CDC. CONDOTA ILÍCITA DA CONSTRUTORA. DANO MATERIAL. DEVER DE RESTITUIR O VALOR PAGO A MAIOR CONSIDERANDO A ATUALIZAÇÃO MERCADOLÓGICA DO PREÇO DO IMÓVEL. DANO MORAL. ABALO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PROVIMENTO DO PRIMEIRO APELO. DESPROVIMENTO DA SEGUNDA IRRESIGNAÇÃO.

- Sabe-se que a relação que envolve as partes é regida pelas normas consumeristas, a qual estabelece a observância ao princípio da vinculação da oferta, que reflete a imposição da transparência e da boa-fé na publicidade e nos contratos, nos termos do art. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Nesses termos, não especificando o encarte publicitário se a metragem ofertada do apartamento diz respeito à área privativa ou útil, não pode tal propaganda ser interpretada em detrimento do consumidor e em favor daquele que tinha por obrigação bem informar os seus clientes.

- Restando provado nos autos o prejuízo financeiro advindo da redução do preço do imóvel, deve tal valor ser devidamente restituído aos recorridos, observando-se o preço atualizado do bem pelas variações mercadológicas.

- Não obstante a regra geral que predomina na jurisprudência pátria acerca da ausência de dano moral em casos de descumprimento contratual, deve cada caso deve ser analisado individualmente. Assim, quando as consequências do descumprimento avençado causarem evidente frustração e sofrimento ao consumidor, seja pela desídia, seja pela má-fé e inobservância do dever por parte do fornecedor ou prestador de serviços, a reparação pecuniária é devida.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, dar provimento ao primeiro apelo e negar provimento ao segundo, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Apelações Cíveis** interpostas por **Paulo Esdras Marques Ramos e Olindina Iona da Costa Lima Ramos** (autores), e **Construtora Marillac LTDA** desafiando proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, nos autos da **Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais** aforada pelos primeiros apelantes em face da segunda.

Retroagindo à exordial, narraram os autores terem adquirido da Construtora Marillac, um apartamento no Edifício Águas Claras, “tipo 6”, com 82 m², com três quartos, pelo valor de R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais).

Aduzem que em visitas à obra, começaram a perceber que outros apartamentos de mesma metragem aparentavam serem maiores, sendo um dos quartos tão pequeno, que impossível acomodar ao mesmo tempo uma cama e um guarda-roupa.

Em 2009, em virtude da gravidez da autora, resolveram vender o apartamento, tendo o mesmo sido negociado por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Momentos após, descobriram que em verdade o mesmo media 75,19 m². Indignados, buscaram esclarecimentos com o construtor, que, após notificado extrajudicialmente, informou que quando foi submeter o projeto à Prefeitura, esta solicitou modificações para sua aprovação, o que ocasionou a redução da metragem inicialmente ofertada em propaganda.

Contam que cientificam os compradores do ocorrido, tendo o preço sido reajustado, sofrendo um decréscimo de R\$ 14.693,00 (quatorze mil, seiscentos e noventa e três reais). Pugnam, ao fim, por indenização pelos danos morais e materiais causados pela conduta ilícita da ré.

Juntaram documentos – fls. 20/105.

Citada, a parte promovida apresentou contestação, arguindo que nos termos do contrato assinado pelas partes, ele teria “82m² de área útil”, e não de área privativa. Assim, a metragem indicada engloba garage, depósito, etc, tendo os autores plena ciência do que estavam comprando.

Aduz, ademais, não haver que se falar em culpa da ré, e muito menos em nexos de causalidade, uma vez desejarem os autores serem indenizados por possíveis danos decorrentes de uma transação com terceiros realizada em 2009, quando o apartamento foi adquirido em 2006. Ressalta, ainda, má-fé dos requerentes, que anunciaram possuir o apartamento 84 m², mesmo cientes que este possuía 75,19 m². Apontam, ainda, ausência de prejuízos materiais, uma vez terem os autores adquirido o bem por R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil), e alienado por montante bem maior, auferindo, assim, lucro. Requerem, ao fim, a improcedência da ação.

Laudo técnico de vistoria (fls. 218/223) e laudo pericial (fls. 245/246).

Audiência de Instrução de Julgamento, com oitiva do perito (fls. 287/288).

Termo de inquirição de testemunha (fls. 289/291).

Alegações finais dos autores (fls. 293/299) e da ré (fls. 302/325).

Fazendo a entrega da prestação jurisdicional, o juízo *a quo* julgou parcialmente procedente o pedido, por meio da sentença que restou assim concluída:

“Ante o exposto, por tudo o que consta nos autos, JULGO PROCEDENTE EM PARTE os pedidos, no sentido de indeferir o pleito de indenização por danos morais, e condenar a promovida Construtora Marilac LTDA ao pagamento aos autores Paulo Esdras Marques Ramos e Olindina Ioná da Costa Lima Ramos no valor de R\$ 14.693,00 (quatorze mil, seiscentos e noventa e três reais), referente à indenização pelos danos materiais, montante que deve ser corrigido monetariamente pelo índice INPC a partir da data do efetivo prejuízo (07/01/2010, data do adendo ao contrato de promessa de compra e venda – fls. 80/81), e aplicados juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde a citação.”

Embargos declaratórios interpostos pela empresa ré e pelos autores (fls. 416/435), tendo os destes sido acolhidos de forma parcial, porém sem efeitos modificativos (fls.451/453)

Irresignados, os autores apelaram (fls. 455/465), alegando ser clarividente os danos morais advindos da conduta da ré, que enganou os compradores do imóvel, omitindo a sua verdadeira metragem. Pugna, ao fim. Pelo provimento do apelo, condenando a promovida no pagamento de indenização por danos morais e o pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais não inferiores à 10% do valor da condenação.

Também inconformada, a construtora ré apela (fls. 466/492) aduzindo preliminarmente a nulidade da sentença pelos seguintes motivos: i) decadência do direito de ação dos autores, uma vez que o autor foi imitado na posse do imóvel em 25/07/2008, tendo o prazo para a propositura da ação se expirado em 25/07/2009, uma vez discutir a ação a diferença da medida do imóvel, sendo cogente a aplicação do art. 501, parágrafo único do Código Civil; ii) os termos “área útil” e “área privativa” foram utilizados pelas partes como sinônimos, e a perícia atestou que o imóvel tem exatos 86,77m²; iii) inépcia da inicial; iv) contradição do julgado e ausência dos pressupostos da responsabilidade civil, uma vez que os autores venderam o bem a terceiros já cientes de que a área privativa era inferior à 84m².

No mérito, aduz que o valor da indenização pelo dano material deve ser calculado utilizando como parâmetro o valor pago à construtora pelos autores, a saber, R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais), de forma que os

5,47m² totalizam o valor de R\$ 5.403,26 (cinco mil quatrocentos e três reais e vinte e seis centavos), a ser corrigido de acordo com os mesmos índices e parâmetros fixados no contrato firmado.

Contrarrazões pelos autores (fls. 495/508) e pelo réu (fls. 509/517)

A Procuradoria de Justiça, em parecer às fls. 521/524, não se manifestou quanto ao mérito, porquanto ausente o interesse público.

É o relatório.

VOTO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço dos presentes recursos.

1- Da apelação Cível da ré

Consoante relatado, busca a empresa ré, ora recorrente, a reforma da sentença que julgou o pleito indenizatório parcialmente procedente, condenando-lhe no pagamento de indenização por danos materiais no montante de R\$ 14.693,00 (quatorze mil, seiscentos e noventa e três reais).

Aduz em sua irresignação, preliminarmente, a nulidade da sentença pelos seguintes motivos: i) decadência do direito de ação dos autores, uma vez que o autor foi imitado na posse do imóvel em 25/07/2008, tendo o prazo para a propositura da ação se expirado em 25/07/2009, uma vez discutir a ação a diferença da medida do imóvel, sendo cogente a aplicação do art. 501, parágrafo único do Código Civil; ii) os termos “área útil” e “área privativa” foram utilizados pelas partes como sinônimos, e a perícia atestou que o imóvel tem exatos 86,77m²; iii) inépcia da inicial; iv) contradição do julgado e ausência dos pressupostos da responsabilidade civil, uma vez que os autores venderam o bem a terceiros já cientes de que a área privativa era inferior à 84m².

No mérito, alega que o valor da indenização pelo dano material deve ser calculado utilizando como parâmetro o valor pago à construtora pelos autores, a saber, R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais), de forma que os 5,47m² totalizam o valor de R\$ 5.403,26 (cinco mil quatrocentos e três reais e vinte e seis centavos), a ser corrigido de acordo com os mesmos índices e parâmetros fixados no contrato firmado.

Iniciemos, pois, o estudo do caso posto.

Preliminares

- Decadência:

Aduz a recorrente decadência do direito de ação dos autores, uma vez terem sido imitado na posse do imóvel em 25/07/2008, tendo o prazo

para a propositura da ação se expirado em 25/07/2009, uma vez discutir a ação a diferença da medida do imóvel, sendo cogente a aplicação do art. 501, parágrafo único do Código Civil, ao invés do prazo consumerista.

Sem razão a promovida.

Nos termos do art. 501 do Código Civil/2002, “*decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título*”. Ora o parágrafo único que “*se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência*”

Por sua vez, dispõe o art. 500, *caput*:

“Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.”

Sustenta, pois, o recorrente a aplicabilidade do prazo decadencial previsto no art. 501, porquanto se discutir a dimensão do imóvel. Entrementes, não merece prosperar tal ilação, uma vez tratar-se indubitavelmente de uma ação indenizatória, não pleiteando as partes a rescisão contratual, mas a recomposição dos danos advindos da conduta da ré.

Nesses termos, considerando o vínculo consumerista existente entre as partes, andou bem o Magistrado de base ao aplicar o prazo decadencial previsto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

“art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.”

Assim, considerando que os autores só tiveram conhecimento da metragem a menor quando tiveram acesso à convenção condominial, em julho de 2009, e datando a propositura da ação de 08 de abril de 2010, não há que se falar em decadência da ação.

Pelo exposto, rejeito a preliminar aventada.

- Inépcia da Inicial:

Alega a recorrente inépcia da inicial, dada à conclusão ilógica e afronta à teoria da substanciação, porquanto o pedido dos autores foi expresso

no sentido de que a indenização é em decorrência dos prejuízos que os autores sofreram em face da revenda do imóvel feita a terceiros.

Novamente não merece prosperar a alegação do recorrente.

Examinando detidamente os termos da petição inicial da presente demanda, observa-se que inteligivelmente os autores narraram os fatos, delimitando o pedido e a causa de pedir, pelo que, rejeito a preliminar aventada.

Mérito:

Inicialmente cumpre destacar que não obstante tenha a recorrente alçado outras matérias em caráter preliminar, confundindo-se elas com o mérito recursal, serão elas analisadas nesta oportunidade.

Contam os autos que os autores Paulo Esdras Marques Ramos e Olindina Iona da Costa Lima Ramos adquiriram da construtora Marillac um apartamento no Edifício Águas Claras, “tipo 6”, com 82 m² pelo valor de R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais).

Não obstante a “sensação” de possuir o imóvel uma metragem menor, uma vez que um dos quartos não se prestou sequer a abrigar um dormitório, diversamente de outros vizinhos, só vieram a ter a certeza quando receberam a convenção condominial, a qual classificava seu apartamento de tipo “F”, com área de 75,19 m².

Indignados, ao buscarem esclarecimentos com a construtora, esta informou a alteração do projeto deu-se em virtude de exigências da prefeitura Municipal para a sua aprovação, ofertando, inclusive compensações aos autores.

Em 2009, resolveram vender o apartamento, tendo o mesmo sido negociado por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), contudo, em virtude do decréscimo da metragem do imóvel, restituiu ao comprador o montante de R\$ 14.693,00 (quatorze mil, seiscentos e noventa e três reais), valor este que pleiteia da construtora a título de danos materiais.

Questiona a construtora terem os autores agido de má-fé, vendido o bem para terceiros já cientes de que o mesmo não possuía 82 m² de área privativa, uma vez que aduzem a ciência em julho de 2009, tendo o negócio sido concretizado em agosto de 2009.

Pontua equívoco na utilização dos termos “área útil” e “área privativa”, e, ainda, que caso se conclua pela recomposição dos danos materiais, devem estes serem calculados utilizando como parâmetro o valor pago à construtora pelos autores, a saber, R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais), de forma que os 5,47m² a menos totalizam o valor de R\$ 5.403,26 (cinco mil quatrocentos e três reais e vinte e seis centavos), a ser corrigido de acordo com os mesmos índices e parâmetros fixados no contrato firmado.

De fato, defende-se a construtora desde sua peça contestatória, alegando que o que foi contratado entre as partes, foi “82m² de área útil”, a englobar também o espaço de garagem, depósito, etc, trazendo às baila exemplo de uma tabela de outro empreendimento.

Entrementes, analisando o portfólio do edifício (fls.34/36), verifico que o mesmo não traz tal informação aos clientes, constando de forma genérica que o empreendimento seria composto de 6 (seis) tipos de apartamentos e 8 (oito) por andar, sendo: 2 (dois) com 82m², 2 (dois) com 81m², 2 (dois) com 61 m², 1 (um) com 65m², 1 (um) com 67,00m².

Sabe-se que a relação que envolve as partes é regida pelas normas consumeristas, a qual estabelece a observância ao princípio da vinculação da oferta, que reflete a imposição da transparência e da boa-fé na publicidade e nos contratos, nos termos do art. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Vejamos:

*“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**”.*

Assim, diante de uma propaganda cujas informações são desprovidas da necessária clareza, não há como interpretá-la em detrimento do consumidor e em favor daquele que tinha por obrigação bem informar os seus clientes.

Ademais, a própria perícia concluiu que o layout do imóvel periciado não coincide com o apresentado no portfólio, apresentando significativas mudanças, possuindo 76,53m² de área privativa – fls. 218/223.

Nesses termos, dispõe o art. 14 do CDC:

*“Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por **defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como***

por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”

Assim, diante do exposto, não há como a construtora se eximir-se de reparar os danos decorrentes de sua conduta ilícita. Especificamente no tocante ao dano material, restando provado nos autos o prejuízo financeiro advindo da redução do preço do imóvel, deve tal valor ser devidamente restituído aos recorridos.

Ademais, não há que se considerar nesta recomposição o valor pago à época pelo imóvel, como pretende a apelante, mas sim o preço atualizado pelas variações mercadológicas, devendo, pois, serem restituídos aos autores o montante de R\$ 14.693,00 (quatorze mil, seiscentos e noventa e três reais), montante restituído ao terceiro comprador, quando cientificado da real metragem do imóvel.

Diante do exposto, não merece provimento o recurso da construtora ré.

2- Da apelação Cível dos autores:

Afere-se do relatório que os autores interpuseram recurso apelatório (fls. 455/465), pugnando pelo reconhecimento dos danos morais advindos da conduta da ré, que enganou os compradores do imóvel, omitindo a sua verdadeira metragem.

Da análise dos autos, chegou-se à conclusão da conduta ilícita da construtora Marillac, que ofertou propaganda enganosa aos seus clientes, criando nestes a falsa perspectiva de estarem adquirindo apartamento de 82m² de área privativa, quando, em verdade, possuía 76,53m², modificando, inclusive o projeto inicial, sem a autorização dos compradores.

Pois bem. Diversamente do concluído pelo juiz de base, não há que se falar em mero dissabor na situação vivenciada pelos autores, que imbuídos das melhores expectativas na compra do primeiro imóvel, foram ludibriados pela empresa ré.

Ora, em um apartamento de pequena metragem, 5 (cinco) metros quadrados, de fato, faz considerável diferença no bem estar do morador. Assim, sem dúvidas, viveram os autores com menos conforto do que o que faziam jus, não podendo, inclusive, dispor de um dos quartos, por ser impossível abrigar um dormitório, até que, enfim, tiveram a certeza de estarem em um imóvel de menor metragem.

O dano moral revela-se, assim, evidenciado, encontrando-se presente os elementos da conduta da ré, o nexo de causalidade e o prejuízo à ordem moral dos consumidores.

Assim, não obstante a regra geral que predomina na jurisprudência pátria acerca da ausência de dano moral em casos de

descumprimento contratual, tenho que cada caso deve ser analisado individualmente. Ou seja, quando as consequências do descumprimento avançado causa evidente frustração e sofrimento ao consumidor, seja pela desídia, seja pela má-fé e inobservância do dever por parte do fornecedor ou prestador de serviços, a reparação pecuniária é devida.

Em situações semelhantes, vem decidindo as Cortes Pátrias de Justiça:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Entrega de empreendimento imobiliário "Rossi Reviva" em desconformidade com a propaganda veiculada (ausência da área verde com corrégo e trilha turística, inexistência de estrutura para instalação de TV a cabo e de AR condicionado). Parcial procedência do pedido. Recurso de ambas as partes. Apelo da autora. Possibilidade de definição dos danos materiais no índice de 20% do valor contratado do imóvel. Material publicitário e apartamento decorado no stand de lançamento que indicavam que o local comportava a instalação de AR condicionado. **Propaganda enganosa (arts. 37, caput e §1º do CDC C.C art. 18, inciso III do mesmo diploma).** Queda do gesso nas áreas comuns, que também contribuiu para a desvalorização do imóvel. **Dano moral. Ocorrência. Imóvel entregue com diversos vícios de construção. Frustração das expectativas da adquirente.** Valor fixado em R\$ 10.000,00, na esteira de precedentes envolvendo o mesmo empreendimento. Provimento. Recurso das rés. Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva. Alegação de culpa de terceiro que não se sustenta, cabendo às rés, antes de assumirem a obrigação de entrega do empreendimento, efetuarem prévio planejamento das obras. Demora para regularização junto à Cetesb que integra o risco do negócio. Memorial descritivo que fez referência a "TV a cabo", levando a compradora a acreditar que a estrutura necessária para instalação seria fornecida pelas rés. Impossibilidade de se exigir da adquirente/consumidora conhecimento acerca da diferença entre os itens técnicos do memorial. Responsabilidade das rés de deixar claro que o cabeamento da TV não seria instalado, em nome do princípio da transparência que rege as relações consumeristas. Não provimento.”

(TJSP; APL 1027405-55.2014.8.26.0114; Ac. 9379467; Campinas; Quarta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani; Julg. 26/04/2016; DJESP 28/04/2016)

“CIVIL E PROCESSO CIVIL. *Apelação cível. Ação declaratória c/c reparação de danos. Compromisso de compra venda. Imóvel em construção. Atraso na entrega da obra. (1) termo de quitação plena. Imposição unilateral ao consumidor. Renúncia de direitos. Nulidade. [Art. 51, I, do CDC.](#) (2) agravo retido. Indeferimento de produção de prova oral. Decisão correta. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Livre convencimento do magistrado. [Arts. 131 e 330 I, do cpc/1973.](#)(3) diferença de metragem. Imóvel com área inferior à divulgada em encarte publicitário. Anúncio que vincula o fornecedor. [Art. 30 do CDC.](#) Indenização da diferença devida. (4) decadência. Diferença de metragem. [Art. 26, II, do CDC.](#) Não incidência. (5) dano moral. Propaganda enganosa. Quebra da expectativa do consumidor. [Art. 37, § 1º do CDC.](#) Acolhimento. Quantum. Atendimento aos critérios compensatórios e punitivos. (6) multa moratória. Inversão. Admissibilidade. (7) correção monetária. Incc. Incidência durante a construção e até a data prevista para entrega da obra. Substituição, no período de atraso, pelo INPC e igp-di. Devolução do excedente. (8) lucros cessantes. Presunção de prejuízo. Art. 402 do cc. Alugueres pelo período de atraso. Termo final. Entrega das chaves. (9) ônus da sucumbência. [Art. 21, parágrafo único, do cpc/1973.](#)*

1. Reveste-se de nulidade o termo de quitação plena, geral e irrevogável, imposto unilateralmente pela incorporadora ao adquirente de imóvel em construção, na medida em que, ao subtrair-lhe o direito de questionar o contrato de compra e venda, implica em renúncia de direitos, vedada pelo [art. 51, I, do cdc.](#) 2. Constatando o juiz da causa, destinatário das provas, a desnecessidade de produção de outras que não as já constantes dos autos, não há que se falar em cerceamento de defesa, nos termos do disposto nos [arts. 130, 131 e 330, I, do cpc/1973.](#) 3. A propaganda ofertada pela incorporadora, vincula a metragem constante do seu encarte publicitário, nos termos do [art. 30 do CDC,](#) impondo-se-lhe, na hipótese de disparidade com a área efetivamente alienada, indenizar o adquirente pela respectiva diferença. 4. A diferença de metragem não constitui um vício aparente ou de fácil constatação, razão pela qual o direito de reclamar por ela não se submete ao prazo decadencial previsto no [art. 26, II, do cdc.](#) 5. A divulgação de imóvel com metragem superior à efetivamente entregue, configura prática de

publicidade enganosa, vedada pelo [art. 37, § 1º do CDC](#), e gera o dever de compensar os danos morais, em razão da quebra da expectativa do consumidor de ter um produto com as mesmas características do que foi anunciado, impondo-se a manutenção do valor arbitrado no juízo singular; face o atendimento aos critérios compensatório e punitivo. 6. À luz dos princípios do CDC, relativos à harmonia das relações de consumo, à boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores e à igualdade nas contratações 3(arts. 4º, caput, e III, 6º, ii), bem como dos preceitos que vedam cláusulas com restrições aos direitos do consumidor (art. 51, I e iv), mostra-se abusivo o contrato que prevê multa contratual para somente uma das partes, impondo-se a sua inversão em favor do contratante prejudicado. 7. Em se tratando o incc de índice mais elevado que os demais utilizados para medir a inflação, é indevida a sua utilização, como indexador do saldo devedor, durante o período de atraso na entrega de obra compromissada a venda, devendo ser substituído, após essa data e até a entrega das chaves, pela média entre o INPC e o igp-di, e restituindo-se o excedente ao promitente comprador.” (TJPR; ApCiv 1539141-2; Curitiba; Décima Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Dalla Vecchia; Julg. 31/08/2016; DJPR 23/09/2016; Pág. 188)

Com relação à fixação do montante indenizatório, frise-se, inicialmente, que o valor estipulado não pode ser ínfimo nem abusivo, devendo ser proporcional à dupla função do instituto do dano moral, quais sejam: a reparação do dano, buscando minimizar a dor da vítima; e a punição do ofensor, para que não volte a reincidir.

A quantificação do dano moral deve atender a critérios como a extensão do dano, a condição de seu causador, bem como a da vítima, atentando para o aspecto pedagógico da indenização, isto é, deve servir de advertência para que potenciais causadores do mesmo mau se abstenham de praticar tais atos.

Nesse contexto, tendo em vista a gravidade da conduta ilícita da empresa recorrente, revestindo-se de elevada potencialidade lesiva para o próprio setor consumerista em que atua, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), mostra-se proporcional e razoável em relação às circunstâncias dos autos.

Isso posto, **REJEITO AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGÓ PROVIMENTO À APELAÇÃO DA RÉ, e, ato contínuo, DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO DOS AUTORES**, para condenar a parte promovida no pagamento de indenização por danos morais

no valor de R\$ 15.000,00 (dez mil reais). Juros moratórios a partir da citação, no percentual de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária a partir de seu arbitramento, nos termos do Enunciado n. 362 da Súmula do STJ.

Em razão da modificação do julgado, e considerando que os autores foram vencedores na demanda, condeno a ré nas custas e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor da condenação.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, relator, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira. Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 25 de abril de 2017.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador *Relator*