

Cinge-se dos autos que _____ move ação de repetição de indébito cumulada com indenização por dano moral e material, com fundamento na prática de publicidade enganosa, em desfavor de _____, objetivando a devolução, em dobro, dos valores pagos a título de ITBI e registro cartorário, além da condenação da requerida ao pagamento de indenização por dano moral.

A autora alega que foi induzida a erro por propaganda ostensiva veiculada pela ré, a qual oferecia isenção de ITBI e registro cartorário gratuito para consumidores que adquirissem imóveis da incorporadora. Contudo, após a celebração do contrato de compra e venda de unidade habitacional no _____, foi surpreendida com a cobrança dos referidos valores, os quais teve de pagar para viabilizar o registro do imóvel e a liberação das chaves. Ao final, pleiteia a devolução em dobro de R\$ 5.906,76 (totalizando R\$ 11.813,52), com juros e correção, além de indenização por dano moral no valor sugerido de R\$ 10.000,00.

A requerida apresentou contestação, defendendo, em suma, que não houve qualquer prática de publicidade enganosa, por não ter sido demonstrado vínculo direto entre os anúncios e o empreendimento adquirido pela autora. Alega que não há comprovação de que a cobrança de ITBI tenha sido realizada, limitando-se o encargo ao repasse de taxas cartorárias contratualmente previstas. Sustenta, ainda, que a devolução em dobro não se justifica, por ausência de má-fé, e que o mero aborrecimento não configura dano moral (id. 308705135).

Após a regular tramitação processual, a douta Magistrada *a quo* julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial, condenando a requerida à devolução em dobro dos valores pagos a título de ITBI e registro, no valor de R\$ 5.906,76, totalizando R\$ 11.813,52, com correção e juros, além do pagamento de indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 8.000,00. Condenou, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação (id. 308705357).

Não concordando com a r. sentença, recorre a _____, ora apelante, sustentando, em suma, que não houve cobrança de ITBI, e que os valores pagos referem-se apenas às taxas cartorárias, previstas em contrato. Afirma que não há prova de publicidade enganosa, tampouco demonstração de que as imagens juntadas pela autora se referem ao empreendimento adquirido, à época da compra. Alega ainda que não se comprova má-fé, o que afastaria a devolução em dobro, e que não houve dano moral, já que não há demonstração de ato ilícito, dano ou nexo causal.

Pois bem. A *vexata quaestio* cinge-se em aquilatar a legalidade de cobrança pela empresa requerida da taxa de registro cartorário e do imposto municipal ITBI, além do ressarcimento pelos danos extrapatrimoniais decorrentes da alegada cobrança indevida.

No caso, a discussão travada não se volta à responsabilidade pelo recolhimento do encargo, mas à proposta de oferta divulgada pela construtora/incorporadora de isenção da cobrança na compra de uma unidade imobiliária, logo, à vinculação da proposta de compra e venda.

No ponto, entendo que a irresignação da _____ não merece acolhida, isto porque, restou comprovado nos autos que a isenção dos encargos (pagamento do ITBI e do registro do imóvel), de unidade autônoma no Condomínio _____, constou da proposta ofertada publicamente pela construtora, por meio de faixas, *folders*, anúncios na internet, e inclusive, da própria

faixada da empresa, de sorte que vincula à proposta, se mostrando enganosa a comunicação sem a contrapartida ofertada, com prevê o §1º do art. 37 do Código de Defesa do Consumidor.

É certo que a mensagem publicitária, responsável por atrair o consumidor para adquirir o produto, deve apresentar fielmente às características do produto e as condições de pagamento, e uma vez ofertada como proposta para aquisição do produto obriga o fornecedor e integra o contrato que vier a ser celebrado, a teor do art. 30 do CDC.

Embora o ITBI seja tributo de competência municipal e, portanto, devido ao Fisco e não à construtora, a veiculação de propaganda indicando a isenção do referido imposto, bem como do registro do imóvel, seguida da posterior exigência desses valores da consumidora (id. 308705115), revela conduta indevida. Trata-se de prática incompatível com a oferta publicitária, a qual integra a proposta contratual nos termos do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor. A cobrança, nesses moldes, configura verdadeiro abuso de direito e afronta à boa-fé objetiva, princípio que rege as relações contratuais, especialmente aquelas firmadas com consumidores.

Por essa razão, os valores a título de ITBI e taxas cartorárias são indevidos e devem ser restituídos em dobro, como corretamente reconhecido pela magistrada de origem, diante da má-fé evidenciada na mensagem publicitária veiculada e posterior exigência indevida.

A propósito, assim destacou a douta togada:

“A requerida, em sua contestação alega que a cobrança do ITBI não foi feita, sustentando que apenas houve reembolso de valores antecipados pela empresa, o que estaria previsto contratualmente, apontando ainda, que a autora aderiu ao programa “ITBI Parcelado” e que eventual publicidade não se refere especificamente ao empreendimento em questão.

No entanto, essa tese defensiva não resiste à análise detalhada dos elementos dos autos. Explica-se.

Primeiramente, a requerida não trouxe aos autos qualquer prova robusta de que a campanha publicitária tenha sido revogada, limitada no tempo ou dirigida a outro empreendimento que não o _____.

Por outro lado, a autora logrou comprovar por meio de fotografias e documentos que a oferta de “ITBI e Registro Grátis” era publicamente divulgada de forma ostensiva, inclusive na sede física da empresa, ao passo que a requerida limitou-se a juntar documento genérico (id. 76133211) com material publicitário que não desconstitui o teor inequívoco da publicidade apresentada pela autora.

Em segundo plano, o contrato firmado entre as partes (id. 70528076), bem como o extrato de cobranças apresentadas (id. 70528077), demonstram a exigência de valores sob a rubrica “SERV. ASSESSORIA NO REGISTRO PREF/CART” em parcelas mensais de R\$ 80,00 (oitenta reais), totalizando R\$ 800,00 (oitocentos reais), além da posterior cobrança de R\$ 5.106,76 (cinco mil cento e seis reais e setenta e seis centavos), relativos a ITBI e registro.

Ora, não se pode ignorar que tais valores foram exigidos mesmo após a autora ter firmado contrato sob a legítima expectativa de que tais custos seriam assumidos pela requerida, em razão da publicidade veiculada.”

Desse modo, deve a construtora/incorporadora restituir os valores pagos pela autora, posto que a informação ou publicidade prévia à celebração do contrato o integra para todos os efeitos, dada a incidência do mencionado art. 30 do CDC, que consagra o princípio da vinculação.

Nesse sentido, colaciono julgados desta Corte, em casos análogos, guardadas as peculiaridades, veja-se:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. PROPAGANDA ENGANOSA DE ISENÇÃO DE ITBI E TAXAS DE REGISTRO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO. DANO MORAL MAJORADO. RECURSO DA AUTORA PROVIDO. RECURSO DA _____ DESPROVIDO.

(...) Tese de julgamento: “*A propaganda enganosa que promete isenção de encargos (ITBI e taxas cartorárias) vincula-se à oferta contratual e gera obrigação de restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, conforme art. 42, parágrafo único, do CDC. 2. A frustração da legítima expectativa criada por publicidade enganosa caracteriza dano moral indenizável*”.(RAC n.º 1002938-10.2021.8.11.0041, 3ª Câmara de Direito Privado, minha relatoria, j. 04.08.2025 – destaquei).

"RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ISENÇÃO DE ITBI E TAXA DE REGISTRO - PROPAGANDA ENGANOSA VERIFICADA - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - REDUÇÃO IMPOSSIBILIDADE - CONDUTA DOLOSA EVIDENCIADA – DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO – INTELIGÊNCIA DO ART. 42, CDC – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O Código de Defesa do Consumidor determina que, não bastasse o fato de que toda mensagem publicitária deve apresentar fielmente as características do produto que ora está sendo veiculado, tem-se que toda informação prestada no momento de contratação com o fornecedor, ou mesmo anterior ao início de qualquer relação, vincula o produto ou serviço a ser colocado no mercado.

2. Logo, havendo provas de propagandas informando a gratuidade de ITBI e registro a quem adquirisse apartamento vendido pela requerida, e havendo posterior cobrança, deve ser reconhecida prática abusiva, com dever de ressarcir os valores gastos pelo consumidor, bem como indenizar os danos morais por este suportados. [...].” (RAC nº.

1007306-53.2019.8.11.0002. 4ª Câm. Dir. Privado. Rel. Desa. Serly Marcondes Alves, J. 05.08.20 – negritei)

Lado outro, no que tange ao dano moral, não se olvide que a propaganda de publicidade enganosa, visando atrair o consumidor por meio de oferta indevida, a induzi-lo em erro, caracteriza ato ilícito apto a ensejar o dever de indenizar.

Nesses termos, já decidiu este e. Tribunal, *verbis*:

"RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS POR PRÁTICA DE PUBLICIDADE ENGANOSA – PARCIAL

PROCEDÊNCIA – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ISENÇÃO DE ITBI E TAXA DE REGISTRO – PROPAGANDA ENGANOSA VERIFICADA – DANO MORAL CONFIGURADO – QUANTUM INDENIZATÓRIO – EXCESSIVIDADE – REDUÇÃO NECESSÁRIA – DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO – CONDUTA DOLOSA EVIDENCIADA – INTELIGÊNCIA DO ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC – RECURSO PARCIALMENTE PROVÍDO. Havendo provas de propagandas informando a gratuidade de ITBI e registro a quem adquirisse apartamento vendido pela requerida, e havendo posterior cobrança, deve ser reconhecida prática abusiva, com dever de ressarcir os valores gastos pelo consumidor, bem como indenizar os danos morais por este suportados.

A simples propaganda de publicidade enganosa e abusiva, capaz de induzir o consumidor a erro, enseja o dever de indenizar, pois, a situação vivenciada ultrapassa os limites do mero aborrecimento.

Se o valor dos danos morais foi fixado em desacordo com os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, deve ser reduzido.

Em razão da conduta nitidamente dolosa perpetrada pela requerida, os valores pagos pelo autor/apelado, a título de registro e ITBI, devem ser devolvidos em dobro, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.”- (RAC nº. 1004583-36.2022.8.11.0041, 2ª Câm. Dir. Privado, Relatora Desa. Marilsen Andrade Addário, j. 15.02.23 - destaquei).

“APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – OFERTA DE ISENÇÃO DE ITBI E TAXAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – PROPAGANDA ENGANOSA – PUBLICIDADE VEICULADA QUE ADERE À PROPOSTA – ENCARGOS INDEVIDOS – RESTITUIÇÃO EM DOBRO - DANO MORAL CONFIGURADO – SENTENÇA RETIFICADA – HONORÁRIOS REDIMENSIONADOS - RECURSO PROVÍDO.

A mensagem publicitária, responsável por atrair o consumidor para adquirir o produto, deve apresentar fielmente às características do produto e as condições de pagamento, e uma vez ofertada como proposta para aquisição do produto, a isenção do imposto estadual ITBI e a taxa de registro cartorária, integra o contrato que vier a ser celebrado e obriga o proponente, a teor do art. 30 do CDC, devendo ser restituído o encargo cobrado indevidamente.

Não se olvide que a utilização de propaganda enganosa, para embutir produto ao consumidor, valendo-se da fragilidade deste, através de proposta que não é a realidade, e que não será implementada, caracteriza conduta dolosa, a impor a restituição dos valores pagos indevidamente na forma dobrada, na forma do §único do art. 42 do CDC.

A propaganda de publicidade enganosa com o fim de induzir o consumidor em erro, configura prática abusiva, e caracteriza dano moral indenizável, por repercutir nos direitos da personalidade do agente.

Recurso provído.” (RAC nº. 1021011-64.2020.8.11.0041, 3ª Câm. Direito Privado, minha relatoria, j. 12.04.2023 – destaquei).

Por conseguinte, há de se concluir pela responsabilidade da ré quanto ao dano sofrido pela autora, em razão do erro que cometeu, passando a análise do *quantum* indenizatório.

É sabido que a Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, incisos V e X,

assegurou a indenização pelo dano material ou moral, porém, o que se vê é a grande dificuldade em se fixar o valor afeto à reparação moral, posto que é de natureza subjetiva, não havendo valores pré-estabelecidos para cada caso.

Correto é que a indenização decorrente de dano moral deve ser feita caso a caso, com bom senso e moderação, respeitando um patamar razoável, atentando-se à proporcionalidade relacionada ao grau de culpa, as circunstâncias que o envolveram, extensão e repercussão dos danos, capacidade econômica, as características individuais e o conceito social das partes.

É de bom alvitre ressaltar que a indenização por dano moral tem o escopo de impor uma penalidade ao ofensor, a ponto de que tenha mais cuidado e disciplina, evitando que a conduta danosa se repita.

Nesta trilha, vislumbro que a indenização imposta no ato sentencial, em R\$8.000,00 (oito mil reais) pelo dano moral, cumprirá a finalidade de inibir a ré à repetição da falha, considerando-se a sua capacidade econômica, bem como a imediata reparação do erro.

Ainda, em relação à ofendida, o valor a ser indenizado deve servir para de alguma forma confortá-la, amenizando os contratempos sofridos.

Portanto, por estes termos e estribado nessas razões, tenho que a r. sentença está em consonância com a legislação pátria, doutrina e jurisprudência, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Por fim, estando desprovido o recurso, majoro a condenação em honorários advocatícios para 20% (vinte por cento), atendendo ao que dispõe o art. 85, §11, do CPC.

Posto isso, conheço do recurso e lhe **NEGO PROVIMENTO**.

Cuiabá, 01 de outubro de 2025.

CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA

Relator

Assinado eletronicamente por: "CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDAQZWNYYCF>



PJEDAQZWNYYC
F