



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300088

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020407-46.2021.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes ECOLARES - SPE TORRES D'ITÁLIA EMPREENDIMENTOS LTDA e R. D. C. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., são apelados WESLEY BOLDERINI SANTOS, ADELINO ISRAEL DA SILVA, JEAN CARLO CARDOSO DA SILVA, JANILDA MARTINS LACERDA, ELÉRIKA DE SOUZA DA SILVA, JORGE LUIZ BUSSI, DIOGO PEREIRA DE OLIVEIRA, GLAUCIA CRISTINA FERREIRA DA SILVA, ADRIANA FERREIRA HOLZLSAUER DINIZ, GILIARD DA SILVA DINIZ, GEORGE LUCAS DOLCINOTTI, FERNANDO GUIMARAES PROTA, RENATO DOS SANTOS AMORIM, KARINA APARECIDA COSTA AMORIM, LUCIANA APARECIDA DE OLIVEIRA, MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA, MAICON DE MOURA ROCHA, MARCELO VAGNER DOS SANTOS, MARIANE RODRIGUES SANTOS DE OLIVEIRA, FRANCISCO PEDRO DE OLIVEIRA, WILLIAM GOMES MONTEIRO, ARIANA ERICA DA SILVA MONTEIRO, SUELLEN GOMES CALIXTO DE SOUSA, ALBERTO APARECIDO SILVA, ARIANE MARA RIBEIRO SILVA, ALINE STURMS, GUSTAVO VIEIRA DA SILVA, ANDRE LUIS SILVEIRA LUCHESI, DANIELA DE CAMARGO SANTOS LUCHESI, ANDREY ALY ANTONIO MONTEIRO, FABIOLA RUIZ, DANNILO ALEXANDRE CUSTÓDIO, ANAÍRA MORADEI PASSOS, EIDRIAN DA SILVA MENDES LEMOS, NICOLE LEMOS PIROTO, ELCIO GONZAGA DE SOUZA, PATRÍCIA APARECIDA SOARES DA SILVA, JOSÉ PEREIRA FRANÇA, ELZA CRISTINA FRANÇA, ERIKA BOUCAULT AVILLA GERMANO, EVERTON TAKEO SASSAKI, GLAUCIA SOARES DE ALMEIDA MARIOTTO, FELLIPE LEAN CASTRO E SILVA, MONIQUE EVELIN RAMOS CARDOSO DA SILVA, CAMILA BRANDÃO LAZZARINI, MONIQUE MARQUES DA COSTA GODOY, LEONÍDIA FÁTIMA RODRIGUES DOS SANTOS DE OLIVEIRA e SISENANDO GOMES CALIXTO DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso, determinando sua redistribuição às Câmaras componentes da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras), com as cautelas e homenagens de estilo. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 8.900

Apelação Cível nº 1020407-46.2021.8.26.0625

Apelantes: Ecolares – SPE Torres d' Itália Empreendimentos Ltda. e RDC Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelados: Alberto Aparecido Silva e outros

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto por ECOLARES – SPE TORRES D'ITÁLIA EMPREENDIMENTOS LTDA. e RDC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra sentença que condenou as apelantes ao pagamento de indenização por danos materiais e morais devido à divergência entre a churrasqueira entregue e a ilustrada nos materiais publicitários.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação de decadência do direito dos autores nos termos do artigo 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, e (ii) a caracterização de propaganda enganosa pelas apelantes.

III. Razões de Decidir

3. A competência jurisdicional é definida com base nos termos do pedido inicial, conforme artigo 103 do Regimento Interno desta Corte.

4. A matéria insere-se na competência específica da Primeira Subseção de Direito Privado, conforme artigo 5º, inciso I, item I.25, da Resolução nº 623/2013.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição às Câmaras componentes da Primeira Subseção de Direito Privado.

Tese de julgamento: 1. Competência jurisdicional definida pelos termos do pedido inicial. 2. A prevenção decorrente da distribuição de recurso anterior não prevalece sobre a competência absoluta em razão da matéria, conforme Súmula 158 do TJSP.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 26, II.

Regimento Interno do TJSP, art. 103.

Resolução nº 623/2013, art. 5º, inciso I, item I.25.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Conflito de competência cível 0015968-36.2024.8.26.0000, Rel. L. G. Costa Wagner, Grupo Especial da Seção do Direito Privado, j. 24/06/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2149619-33.2024.8.26.0000, Rel. Carmen Lucia da Silva, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 06/06/2024.

TJSP, Apelação Cível 1002933-30.2022.8.26.0010, Rel.

Carmen Lucia da Silva, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 31/07/2023.

TJSP, Apelação Cível 1000785-44.2022.8.26.0625, Rel. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 24/04/2024.

TJSP, Apelação Cível 1008637-56.2021.8.26.0625, Rel. Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 04/11/2024.

TJSP, Apelação Cível 1014542-08.2022.8.26.0625, Rel. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 10/10/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por ECOLARES – SPE TORRES D'ITÁLIA EMPREENDIMENTOS LTDA. e RDC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., contra a sentença de fls. 1.869 a 1.880, integrada pela decisão de fls. 1.886 a 1.887 que, em ação ajuizada por condôminos adquirentes de unidades no empreendimento, julgou procedentes os pedidos para condenar as apelantes ao pagamento de indenização por danos materiais e morais em razão da divergência entre a churrasqueira efetivamente entregue e aquela ilustrada nos materiais publicitários.

Alegam as apelantes, em síntese, que o juízo de primeiro grau deixou de reconhecer a decadência do direito dos autores, nos termos do artigo 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, considerando tratar-se de vício aparente em produto durável, com prazo decadencial de 90 dias. Sustentam que as imagens constantes nos materiais publicitários eram meramente ilustrativas, o que foi expressamente consignado nos instrumentos contratuais assinados pelos apelados, nos quais havia cláusula específica estabelecendo que as maquetes, ilustrações dos folhetos de venda e materiais utilizados na unidade modelo do stand de vendas não faziam parte do contrato de compra e venda. Afirmam que, no Memorial Descritivo entregue aos adquirentes, constava que as especificações ali dispostas alteravam e sobrepunham-se às especificações e ilustrações de perspectivas, folders ou demais materiais de vendas. Destacam que os apelados assinaram os Termos de Vistoria para Entrega das Chaves, aprovando expressamente as instalações das churrasqueiras, sem qualquer ressalva. Argumentam que inexistem danos morais indenizáveis, uma vez que os apelados não comprovaram efetivo abalo moral, mas apenas mero aborrecimento. Por fim, impugnam o laudo pericial, apontando que o valor arbitrado para a indenização por danos materiais (R\$ 803.132,99) destoa significativamente de outros laudos elaborados em processos semelhantes, nos quais foram fixados valores

entre R\$ 3.280,00 e R\$ 5.040,00 por unidade.

Requerem o provimento do recurso para que seja reconhecida a decadência do direito dos autores, julgando-se improcedentes os pedidos iniciais, ou, subsidiariamente, para que sejam afastados os danos morais e reduzido o valor da indenização por danos materiais, com a inversão dos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.980 a 2.010.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 2.015 a 2.016).

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido.

O artigo 103 do Regimento Interno desta Corte estabelece que a competência jurisdicional é definida com base nos termos do pedido inicial, independentemente de questões incidentais que possam surgir ao longo do processo.

Art. 103. A competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la.

No caso em tela, extrai-se da inicial que se trata de ação com pedido de indenização por danos materiais e morais fundada na prática de propaganda enganosa pelas apelantes, referentes à comercialização de unidades autônomas do empreendimento "Pátio Home Resort".

Os autores adquiriram os imóveis baseando-se em materiais publicitários divulgados, que asseguravam, entre outros diferenciais, a presença de varanda gourmet com churrasqueira de alvenaria. No entanto, no momento da entrega dos imóveis, os consumidores foram surpreendidos com uma estrutura inferior à anunciada, consistente em uma pia de ardósia com uma churrasqueira elétrica embutida.

A matéria em litígio, portanto, insere-se no âmbito da competência específica da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, inciso I, item I.25, da Resolução nº 623/2013 do Colendo Órgão Especial desta Corte, *in verbis*:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

I.25 - **Ações relativas a compra e venda** e adjudicação compulsória, **que tenham por objeto coisa imóvel**, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos; (Redação dada pela Resolução nº 813/2019)

Cumprе salientar que a presente hipótese não se amolda à previsão de competência comum entre as Subseções de Direito Privado, estabelecida no artigo 5º, §3º, da mesma Resolução (com redação atualizada pela Resolução nº 813/2019), uma vez que não se trata de mera discussão sobre compromisso de compra e venda, mas sim de responsabilização por prática comercial abusiva com reflexos na valoração do imóvel negociado. Confira-se:

§ 3º Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça. (Redação dada pela Resolução nº 813/2019)

Ademais, a existência de distribuição anterior do agravo de instrumento nº 2033986-42.2022.8.26.0000 (fls. 2.012) a esta Câmara não configura prevenção apta a fixar a competência para o julgamento do presente recurso, uma vez que, conforme pacificado na Súmula 158 deste Egrégio Tribunal, "*A distribuição de recurso anterior, ainda que não conhecido, gera prevenção, salvo na hipótese de incompetência em razão da matéria, cuja natureza é absoluta*".

Nesse sentido, em situação análogas, já decidiu este E.

Tribunal:

Conflito de competência. Apelação em ação de rescisão contratual e devolução de valores pagos. Recurso distribuído por prevenção à 36ª Câmara de Direito Privado que entendeu se tratar de ação relativa a contrato definitivo de compra e venda, visando rescisão em razão de inadimplemento contratual pela falta de área verde com trilha ecológica e lago no loteamento, matéria de competência exclusiva da 1ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, I, I.25, da Resolução nº 623/2013), não prevalecendo sobre a prevenção (Súmula 158 deste Tribunal). Redistribuição para à 7ª Câmara de Direito Privado, que reputou que se trata de matéria comum a todas as Subseções de Direito Privado (art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013), prevalecendo a prevenção da câmara suscitada pelo julgamento de recurso anterior. **Competência dos órgãos fracionários do Tribunal que se define em razão da matéria, em atenção à causa de pedir e ao pedido contido na inicial (art. 103 do RITJSP e enunciado nº 3 da Seção de Direito Privado). Prevenção que não prevalece sobre a competência em razão da matéria (Súmula 158 TJSP). Parte compradora do imóvel, consistente em lote de terreno, que requer a rescisão do contrato definitivo, com devolução integral de valores pagos, por propaganda enganosa do loteamento acerca da existência de área verde exclusiva, trilha ecológica, lago e não ser loteamento fechado conforme divulgado. Ausência de discussão sobre a garantia fiduciária, que afasta a competência exclusiva da 3ª Subseção de Direito Privado. Não se discute compromisso de compra e venda a atrair a competência comum de todas as Subseções de Direito Privado.** Discussão sobre contrato definitivo de compra e venda, com caráter de escritura pública, registrado na matrícula do imóvel, bem como sobre o loteamento em si. Incidência do art.5º, I.21 e I.25 da Resolução 623/13. Precedentes. Precedentes. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO para reconhecer a competência da câmara suscitante (7ª Câmara de Direito Privado) para julgamento da apelação.

(TJSP; Conflito de competência cível 0015968-36.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: **Grupo Especial da Seção do Direito Privado**; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data de Registro: 24/06/2024);

AGRAVO INSTRUMENTO. Competência recursal. Ação indenizatória por perda financeira. Compra e venda de imóvel. **Alegação de propaganda enganosa sobre o empreendimento, o qual prometia um complexo multiuso e além das residências, seriam entregues quatro salas de cinema. Insurgência contra decisão que determinou a realização de prova pericial e atribuiu à empresa autora os encargos e despesas do perito. Matéria afeta às Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, I.25, da Resolução 623/2013, alterado pela Resolução 813/2019.** Precedentes do Órgão Especial do

TJSP. Remessa para distribuição a uma das Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado. Precedentes. RECURSO NÃO CONHECIDO com determinação de redistribuição.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2149619-33.2024.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2024; Data de Registro: 06/06/2024);

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de anulação/rescisão contratual c/c indenização por danos morais por prática de publicidade enganosa c/c declaratória de direito adquirido e repetição de indébito. Alegação de propaganda enganosa. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelação das rés e recurso adesivo do autor. Ação de anulação de contrato, na qual não se discute a cláusula de alienação fiduciária em garantia. Matéria afeta às Câmaras da 1ª Subseção de Direito Privado. Exegese do art. 5º, inc. I, item 25, da Resolução nº 623/13. Precedentes. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1002933-30.2022.8.26.0010; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023).

Corroborar este entendimento o fato de que recursos relativos a demandas semelhantes, propostas por outros adquirentes do mesmo empreendimento "Pátio Home Resort" em face das mesmas apelantes, foram corretamente distribuídos para as Câmaras integrantes da Primeira Subseção de Direito Privado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - DANO MATERIAL E MORAL - IMÓVEL NA PLANTA - VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO E PROPAGANDA ENGANOSA - PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DA RÉ - REJEIÇÃO - Pretensão indenizatória fundada na violação a dever contratual e de informação, que se sujeita a prazo prescricional geral do art. 205 do CC - Inaplicabilidade do prazo de decadência do art. 26 do CDC - Precedentes do STJ e desta Corte - Caso em que o imóvel foi entregue em desconformidade com o prometido - Promessa de imóvel com varanda e churrasqueira, cujo material publicitário apresentava estrutura a carvão vegetal aparelhada com suporte e coifa, mas foi entregue uma churrasqueira elétrica apoiada sobre uma bancada, sem nenhuma estrutura de exaustão de odores - Relevância da diferença atestada por perito e que não diz respeito somente a aspectos ilustrativos do anúncio - Configurada violação ao dever de informação e propaganda enganosa - Dano material quantificado no laudo pericial e que sequer contou com impugnação recursal específica da ré - Dano moral configurado -

Situação que supera o mero aborrecimento – Quantia adequadamente arbitrada em R\$6.000,00 e que não comporta redução – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJSP; Apelação Cível 1000785-44.2022.8.26.0625; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: **8ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024)

DECADÊNCIA – Não ocorrência – Ação pautada em descumprimento de dever contratual – Inteligência do art. 205, CC – Prazo decenal – Precedentes desta Câmara - Preliminar afastada. CONTRATO – Compra e venda – Indenização – Imagens publicitárias quanto à varanda com churrasqueira de alvenaria, uma coifa e uma pia – Propaganda enganosa – Ocorrência – Entrega com churrasqueira elétrica, em proposta inferior – Churrasqueira de alvenaria que não se comprara a item de decoração – Inexistência de "imagens meramente ilustrativas" nas propagandas veiculadas – Danos materiais calculados pela diferença de imóveis – Dano Moral – Responsabilidade civil – "Quantum" indenizável – Fixação de R\$6.000,00 (seis mil reais) – Suficiência – Quantia mantida – Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1008637-56.2021.8.26.0625; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: **2ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024);

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Pretensão de reparação de danos consubstanciada na entrega de churrasqueira diversa daquela prometida pelos vendedores e constantes em encartes publicitários. Sentença de parcial procedência. Recurso das rés. Alegação preliminar de decadência da pretensão dos autores afastada. Pretensão reparatória embasada na propaganda enganosa e violação ao dever de informação, que atrai a incidência do prazo prescricional decenal previsto no art. 205, do Código Civil. Caso em que subsiste enorme diferença entre as churrasqueiras que foram prometidas no material publicitário apresentado quando da formalização do negócio de compra e venda em comparação com as churrasqueiras construídas nas unidades imobiliárias "sub judice". Violação do dever de informação caracterizado. Caso que não se refere à divergência entre os itens decorativos e sim à questão estrutural e qualidade da churrasqueira prometida para a área da varanda, anunciada como "gourmet", em que se criou a expectativa do comprador em relação à existência daquela estrutura no espaço de lazer destinado à unidade. Danos materiais, consubstanciados na desvalorização do imóvel, e danos morais configurados. Sentença mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1014542-08.2022.8.26.0625; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: **5ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2024; Data de Registro: 10/10/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, não se conhece do recurso, determinando sua redistribuição às Câmaras componentes da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras), com as cautelas e homenagens de estilo.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
Relatora