



**Órgão** : 5ª TURMA CÍVEL  
**Classe** : APELAÇÃO  
**N. Processo** : 20150111367632APC  
(0039812-55.2015.8.07.0001)  
**Apelante(s)** : MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS  
**Apelado(s)** : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
**Relator** : Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO  
**Acórdão N.** : 1035303

**E M E N T A**

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. MORA DA CONSTRUTORA. PUBLICIDADE ENGANOSA. NÃO ENTREGA DE VÁRIAS ÁREAS COMUNS CONSTANTES DO CONTRATO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORACIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.**

1. No presente caso, a parte apelante logrou demonstrar que os adquirentes tiveram maculada sua dignidade e honra, pois se submeram à situação vexatória ou constrangimento capaz de abalar a moral de todos, porquanto os fatos narrados na inicial se configuram potencialmente hábeis a causar dor, vexame, sofrimento ou humilhação que causou angústia e desequilíbrio no bem-estar da coletividade, por terem que esperar por mais de um ano e seis meses para usufruirem de seus imóveis.

2. Tanto o descumprimento do contrato decorrente do atraso na entrega dos imóveis quanto a propaganda enganosa perpetrada pela construtora, teve sim o condão de causar abalos imensuráveis na personalidade dos consumidores,

capaz de ensejar os danos imateriais pleiteados.

3. A compensação por danos morais deve ser arbitrada em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Além disso, devem ser consideradas as funções preventiva, pedagógica, reparadora e punitiva, bem como a vedação de enriquecimento ilícito. Elementos extraídos do caso concreto, aliados a esses critérios traçados pela jurisprudência e pela doutrina, auxiliam na fixação do *quantum* indenizatório, que ficou estabelecido em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

4. Recurso **CONHECIDO** e **PROVIDO**, sentença parcialmente reformada para condenar a apelada nos danos morais pleiteados.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da **5ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO** - Relator, **SEBASTIÃO COELHO** - 1º Vogal, **SILVA LEMOS** - 2º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS**, em proferir a seguinte decisão: **CONHECER. DAR PROVIMENTO.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasilia(DF), 26 de Julho de 2017.

Documento Assinado Eletronicamente  
**ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO**  
Relator

## RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**, nos autos de Ação Civil Pública, contra a sentença de fls. 589/598, que julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na petição inicial, conforme dispositivo da sentença que abaixo transcrevo:

### **“III. DISPOSITIVO”**

*Tecidas estas considerações, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado pelo MPDFT MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS em desfavor de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, partes qualificadas nos autos, para:*

- a) **DECLARAR** a nulidade das cláusulas 4.2, cláusula 6.1 e cláusula 7 do contrato firmado entre a parte ré e os compradores de imóvel no Edifício Altos de Taguatinga II;
- b) **CONDENAR** o réu ao pagamento de indenização referente à desvalorização sofrida por cada consumidor, relativamente à sua unidade imobiliária, em razão dos vícios no empreendimento, conforme comprovados no laudo pericial extrajudicial, a ser aferido, individualmente, em fase de liquidação de sentença;
- c) **CONDENAR** o réu ao pagamento de lucros cessantes, no período compreendido entre 27.09.2013 e a data em que houve a expedição da carta de Habite-se, 11.09.2014, cujo valor deverá ser apurado em fase de liquidação, na modalidade arbitramento, considerando-se um imóvel equivalente ao adquirido por cada consumidor-adquirente. Sobre o valor apurado deverá incidir correção monetária pelo INPC a partir de cada mês, somados a juros de mora de 1% ao mês a partir da citação;
- d) **DETERMINAR** que o réu se abstenha de incluir, nos próximos contratos de compra e venda que vier a firmar, após o

*trânsito em julgado da presente sentença, o teor das cláusulas 4.2 (transferência de ônus do pagamento de encargos de cobrança ao consumidor), cláusula 6.1 (isenção de responsabilidade do réu pelos vícios do empreendimento) e cláusula 7 (afasta a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel), sob pena de pagamento de multa no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) em favor do Fundo de Defesa do Consumidor.*

*Por conseguinte, resolvo o mérito do processo nos termos do art. 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.*

*Sem custas e honorários advocatícios (art. 18 da Lei nº 7.347/85).*

*Após o trânsito em julgado, inertes as partes, dê-se baixa e arquivem-se.*

*Sentença registrada nesta data. Publique-se e intimem-se.”.*

A sentença guerreada condenou a apelada a quase todos os pedidos da inicial, exceto quanto ao dano moral pleiteado, ao argumento de que o inadimplemento contratual não gera danos morais à parte lesada.

Inconformado com tal argumento, o Ministério Público interpôs recurso de apelação às fls. 602/606, afirmando que houve sim os danos morais pleiteados, tendo em vista o atraso na entrega dos imóveis por mais de 1 (um) ano e 6 (seis) meses, afirmando que a jurisprudência deste Tribunal assim já entendeu.

Sustenta que a construtora praticou publicidade enganosa ao afirmar que o empreendimento seria entregue com as seguintes áreas comuns: espaço *fitness*, SPA, *lan house*, espaços *kids*, espaço *gourmet*, salão de festas e jogos adultos, tudo em clara violação ao art. 30 do CDC.

Assevera ainda que a empresa ré é contumaz descumpridora de obrigações contratuais aqui no Distrito Federal, respondendo a outras duas ações civis públicas e termos de ajustamento de conduta, perante o *parquet* local.

Por fim, requer o provimento da apelação para que seja a apelada condenada ao pagamento dos danos morais pleiteados aos proprietários dos imóveis.

Ausente o preparo, por se tratar do Ministério Público.

Contrarrazões apresentadas pelo autor às fls. 309/312, pedindo a improcedência do recurso interposto pela parte ré.

Contrarrazões apresentadas pelo réu às fls. 609/618, pugnando pelo desprovimento do recurso para manutenção da sentença.

É o relatório

## VOTOS

### O Senhor Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Como relatado, trata-se de apelação interposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, nos autos de Ação Civil Pública, contra a sentença de fls. 589/598, que julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na petição inicial, conforme dispositivo da sentença e negou provimento aos danos morais pleiteados pelo Ministério Público.

Irresignado com a decisão, o Ministério Público apelou, afirmando que o atraso na entrega dos imóveis por mais de 1 (um) ano e 6 (seis) meses e o fato de a construtora ter praticado publicidade enganosa, ao afirmar que o empreendimento seria entregue com as seguintes áreas comuns: espaço *fitness*, SPA, *lan house*, espaços *kids*, espaço *gourmet*, salão de festas e jogos adultos, tudo em clara violação ao art. 30 do CDC, tem sim o condão de ensejar os danos morais pleiteados.

Vejo que razão assiste ao apelante.

O dano moral pode ser definido como a privação ou lesão de direito da personalidade, independentemente de repercussão patrimonial direta, desconsiderando-se o mero mal-estar, dissabor ou vicissitude do cotidiano, sendo que a sanção consiste na imposição de uma indenização, cujo valor é fixado judicialmente, com a finalidade de compensar a vítima, punir o infrator e prevenir fatos semelhantes que provocam insegurança jurídica.

No presente caso, a parte apelante logrou demonstrar que os adquirentes tiveram maculada a sua dignidade e honra, pois se submeram à situação vexatória ou constrangimento capaz de abalar a moral de todos, porquanto os fatos narrados na inicial se configuraram potencialmente hábeis a causar dor, vexame, sofrimento ou humilhação que causou angústia e desequilíbrio no bem-estar da coletividade ao serem privados de espaços comuns prometidos e não entregues pela construtora apelada, revelando assim flagrante publicidade enganosa, prevista no art. 30 do CDC, que assim prescreve:

"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."** grifei

Ademais, embora a sentença monocrática tenha condenado a apelada ao pagamento de indenização referente à desvalorização sofrida por cada consumidor; pelos lucros cessantes no período de 27/09/2013 a 11/09/2014, data do habite-se; além de declarar a nulidade das cláusulas 4.2, 6.1 e 7 do contrato entabulado entre as partes e de determinar que o réu/apelado se abstenha de incluir nos próximos contratos de compra e venda determinadas cláusulas, deveria também condenar a construtora nos danos morais pleiteados, haja vista a extrema má-fé, dolo e publicidade enganosa em relação aos proprietários e seus familiares.

Sendo assim, após extensa espera pela entrega de seus imóveis, que registre-se, demorou mais de um ano e seis meses, os moradores são novamente surpreendidos, só que negativamente, com a infidelidade da construtora que mais uma vez descumpre com o previsto contratualmente, deixando de construir as seguintes áreas comuns, devidamente previstas em contrato: espaço *fitness*, SPA, *lan house*, espaços *kids*, espaço *gourmet*, salão de festas e jogos adultos.

Logo, tanto o descumprimento do contrato decorrente do atraso na entrega dos imóveis quanto a propaganda enganosa perpetrada pela construtora, teve sim o condão de causar abalos imensuráveis na personalidade dos consumidores, capaz de ensejar os danos imateriais pleiteados.

A doura Procuradoria de Justiça, manifestou-se a fls. 623/631, pelo provimento do recurso, nos seguintes termos:

*"22. A nosso sentir, a indenização é medida que se impõe. Dessa forma, merece a r. Sentença ser reformada, para que a empresa seja condenada a arcar com condenação pelos danos morais individuais causados aos consumidores, pela enganosidade da publicidade e pelo seu descumprimento, requerendo seja utilizado como parâmetro, o precedente referente à condenação pelos danos perpetrado pela*

*Construtora Senap Ltda., a saber 300 salários mínimos por compromissário-comprador, adquirente das unidades residenciais do empreendimento Altos de Taguatinga II."*

A jurisprudência dessa e. Corte de Justiça também comunga do mesmo entendimento, vejamos:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESPONSABILIDADE DA RÉ PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - MULTA CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE MAIOR PREJUÍZO - INAPLICABILIDADE - DANOS MORAIS - OCORRÊNCIA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS - DEU-SE PARCIAL PROVIMENTO.

1. Rescindido o contrato por culpa da ré, as partes devem retornar aos status quo ante, com a devolução de todos os valores pagos pelo adquirente.

2. É indevido o pagamento de indenização suplementar prevista contratualmente quando ela requer a comprovação de maior prejuízo e a parte requerente não o demonstra.

3. **O atraso de mais de 06 meses na entrega do imóvel, além da data fixada na cláusula de tolerância, gera dano moral indenizável.**

4. Para o arbitramento do valor da indenização por danos morais devem ser levados em consideração o grau de lesividade da conduta ofensiva e a capacidade econômica da parte pagadora, a fim de se fixar uma quantia moderada, que não resulte inexpressiva para o causador do dano. No caso, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

5. Deu-se parcial provimento ao apelo dos autores. (Acórdão n.990747, 20150111274997APC, Relator: SÉRGIO ROCHA 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 25/01/2017, Publicado no

DJE: 07/02/2017. Pág.: 182/197)" grifei

"CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. ITBI. VAGA DE GARAGEM. ÁREA DE LAZER. PROPAGANDA ENGANOSA. CONFIGURAÇÃO. REPARAÇÃO. DANOS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DANOS MORAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

**1. O princípio da vinculação da oferta publicitária obriga o fornecedor a cumprir a oferta veiculada, mesmo que não venha a integrar o contrato em momento posterior.**

(...)

**5. Afrustação experimentada pelos consumidores quanto à expectativa de iminente conquista da casa própria a preço, prazo e características estipulados, e a angústia de não receber o imóvel na forma avençada extrapola o parâmetro habitual considerado em relação a aborrecimentos e dissabores cotidianos, gerando dano moral.**

**6. O valor da indenização por danos morais deve ser apurado mediante prudente arbítrio do Juiz, motivado pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de observadas a gravidade e repercussão do dano, bem como a intensidade, os efeitos do sofrimento e o grau de culpa ou dolo. A finalidade compensatória deve ter caráter didático-pedagógico, evitado o valor excessivo ou ínfimo, mas objetivando, sempre, o desestímulo à conduta lesiva.**

(...)

8. Recurso da autora conhecido e parcialmente provido.

9. Recurso das réis conhecido e desprovido. (Acórdão n.1007687, 20160110701544APC, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 29/03/2017, Publicado no DJE: 04/04/2017. Pág.: 202/211)" grifei

No que tange ao valor da verba compensatória, deve-se levar em consideração não apenas a proteção da vítima e a atividade do ofensor, mas também a prevenção e o interesse da sociedade. Embora o caráter punitivo deva ser reflexo ou indireto, uma vez que o mote da responsabilidade civil é a reparação integral do dano, e não a punição do responsável. Não se deve, em caso como tais, fechar os olhos para a prática reincidente das Construtoras e Incorporadoras no Distrito Federal.

Na presente demanda deve-se buscar, além da reparação integral do dano, evitar a reincidência de condutas como a verificada nos autos.

Nessa esteira, a função da indenização em apreço deve ser satisfatória às vítimas e ainda, diante da reincidência das Construtoras, estimular condutas em consonância com os direitos dos consumidores.

Por fim, a compensação por danos morais deve ser arbitrada em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Além disso, devem ser consideradas as funções preventiva, pedagógica, reparadora e punitiva, bem como a vedação de enriquecimento ilícito.

Elementos extraídos do caso concreto, aliados a esses critérios traçados pela jurisprudência e pela doutrina, auxiliam na fixação do *quantum* indenizatório. O Ministério Público tomou como base para o valor da indenização a condenação da Construtora Senap Ltda., que foi obrigada a pagar 300 salários mínimos para cada proprietário, fixando o valor de R\$ 236.400,00 (duzentos e trinta e seis mil e quatrocentos reais) para cada consumidor/família lesada.

Sob esse enfoque, fixo o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para cada família afetada, mostrando-se proporcional, razoável e adequado ao abalo experimentado pelos consumidores lesados, evitando, com isso, o enriquecimento ilícito dos favorecidos e a ruína da empresa condenada, acaso fixasse o valor sugerido pelo apelante.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso **DOU-LHE PROVIMENTO**, para, reformando parcialmente a sentença, condenar a recorrida a pagar aos consumidores, a título de danos morais, a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para cada família prejudicada, devidamente atualizado, a contar da data do acórdão.

É como voto.

**O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - Vogal**

Com o relator

**O Senhor Desembargador SILVA LEMOS - Vogal**

Com o relator

## **D E C I S Ã O**

**CONHECER. DAR PROVIMENTO.**