

SENTENÇA

Trata-se de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, movida por JOEL NARCISO e THALITA BATISTA DOS REIS em face de MUNICÍPIO DE NERÓPOLIS, WT ? EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CJ INCORPORADORA LTDA, todos devidamente identificados.

Os autores informaram que, no dia 24 de março de 2014, adquiriram das empresas réis, por meio de compromisso de compra e venda, o lote de terras nº 12, da quadra 24, na Avenida Maria Cândida Teixeira, no Residencial Nova Cidade, em Nerópolis. Narraram que construíram sua residência no local e que estão pagando as prestações devidamente. Acrescentaram que a propaganda veiculada, quando do lançamento do loteamento, prometia energia elétrica, iluminação pública, galerias pluviais e rede de água tratada; mas que não fora disponibilizada a infraestrutura básica relativa à água tratada, o que caracteriza dano indenizável. Pontuaram que a responsabilidade do Município advém da sua omissão quanto ao controle e fiscalização do loteamento. Pelos motivos expostos, pugnaram a condenação dos réus para que, solidariamente, indenizem-nos pelos danos supostamente suportados.

Juntaram documentos.

O Município de Nerópolis apresentou contestação e alegou, em sede de preliminar, carência de ação, em razão de sua ilegitimidade passiva. No mérito, aduziu que não houve inércia da municipalidade, dado que o poder de polícia fora devidamente utilizado, para obrigar a construção das obras de infraestrutura ? citou que o loteamento fora interditado; que fora feita caução de lotes, a fim de garantir a execução das obras; e que fora expedida notificação acerca da implantação do sistema de água tratada. Pontuou que a obrigação de sanar as irregularidades é das empresas réis, nos termos da Lei 6.766/79 e que o lote de posse dos autores está dentre os caucionados, de modo que não poderia ter sido alienado.

Também juntou documentos.

WT ? Empreendimentos e Negócios Imobiliários LTDA e CJ Incorporadora LTDA, em sede de contestação, aduziram, preliminarmente, a incompetência deste juízo, para processar e julgar a presente demanda, ante a existência de cláusula compromissória que estabelecera a solução de eventuais litígios por meio de convenção de arbitragem. Impugnaram o pedido de assistência judiciária e o valor da causa. No mérito, afirmaram, em síntese, (a) que o procedimento de aprovação de loteamentos é burocrático; (b) que as réis agiram e agem diligentemente, a fim de regularizar o loteamento junto à Prefeitura local; (c) que a cidade tem problemas no abastecimento de água, motivo pelo qual nenhum loteamento foi aprovado nos últimos anos; (d) que vêm encontrando dificuldades junto à SANEAGO, quanto ao fornecimento de água; (e) que firmaram parceria mista junto à Prefeitura e à SANEAGO, com o objetivo de elaboração de projetos de ampliação e melhoria do sistema de abastecimento de água no Município, inclusive com investimentos proporcionais; (f) que o loteamento Residencial Nova Cidade, por estar de acordo com a Lei 6.766/79, fora aprovado pelo Plano Diretor do Município, e (g) que, a despeito de o empreendedor não ser responsável por obras de galeria pluvial e de asfalto, efetuaram mencionadas obras. Ressaltaram que não têm medido esforços para solucionar a questão do fornecimento de água no Residencial Nova Cidade. Defenderam a ausência dos requisitos da responsabilidade civil e a conseqüente ausência do dever de indenizar. Aventaram a ocorrência de força maior, ao argumento de que as obras necessárias para o fornecimento de água estão sendo obstadas pelo poder do Estado, por intermédio da SANEAGO. Pugnaram a improcedência dos pedidos contidos na inaugural e juntaram documentos.

Houve impugnação às contestações (fls. 227/233).

As partes postularam o julgamento antecipado da lide.

Oportunizada a manifestação dos autores acerca dos documentos acostados pelo Município réu. Em síntese, o relatório. Decido.

Primeiramente, antes mesmo de adentrar às preliminares, indispensável que se estabeleça o vínculo jurídico existente entre as partes e o ordenamento aplicável a cada caso.

A relação jurídica existente entre a parte autora e o Município de Nerópolis é extracontratual, regida, precipuamente, pelo Direito Administrativo.

Já a relação jurídica verificada entre as rés WT Empreendimentos e Negócios Imobiliários LTDA e CJ Incorporadora LTDA (vendedoras de imóveis ao público em geral) e os autores (consumidores finais) é eminentemente contratual e regida pelo Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de típica relação de consumo.

Passemos às preliminares.

Da incompetência do juízo, ante a cláusula de convenção de arbitragem

Em se tratando de relação de consumo, é cediço que a cláusula de arbitragem é abusiva e, portanto, nula de pleno direito; nos termos do que prescreve o artigo 51, inciso VII, do CDC. Conforme o posicionamento jurisprudencial, a cláusula de convenção de arbitragem continua nula, ainda quando firmada por escrito, em documento anexo ou em negrito, com assinatura ou visto especial do consumidor. Não impede, entretanto, que seja instaurado o procedimento arbitral, após a efetiva ocorrência do conflito, desde que haja consenso entre as partes.

A matéria consta, inclusive, do Informativo 508 do STJ, cujo teor cito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. NULIDADE DA CLÁUSULA. É nula a cláusula que determine a utilização compulsória da arbitragem em contrato que envolva relação de consumo, ainda que de compra e venda de imóvel, salvo se houver posterior concordância de ambas as partes. A Lei de Arbitragem dispõe que a pactuação do compromisso e da cláusula arbitral constitui hipótese de extinção do processo sem julgamento do mérito, obrigando a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes com derrogação da jurisdição estatal. Tratando-se de contratos de adesão genéricos, a mencionada lei restringe a eficácia da cláusula compromissória, permitindo-a na hipótese em que o aderente tome a iniciativa de instituir a arbitragem ou de concordar expressamente com a sua instituição (art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996). O art. 51, VII, do CDC estabelece serem nulas as cláusulas contratuais que determinem a utilização compulsória da arbitragem. Porém, o CDC veda apenas a adoção prévia e compulsória da arbitragem no momento da celebração do contrato, mas não impede que, posteriormente, diante de eventual litígio, havendo consenso entre as partes (em especial a aquiescência do consumidor), seja instaurado o procedimento arbitral. Portanto, não há conflito entre as regras dos arts. 51, VII, do CDC e 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996; pois, havendo contrato de adesão que regule uma relação de consumo, deve-se aplicar a regra específica do CDC, inclusive nos contratos de compra e venda de imóvel. Assim, o ajuizamento da ação judicial evidencia, ainda que de forma implícita, a discordância do autor em se submeter ao procedimento arbitral. Precedente citado: REsp 819.519-PE, DJ 5/11/2007. REsp 1.169.841-RJ, Rel. Min. Nancy Andrichi, julgado em 6/11/2012.

Ilustro, ainda, com recente julgado, exarado pelo nosso Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO COMPRA E VENDA. PRELIMINARES AFASTADAS. CONTRARRAZÕES. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. INVALIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. ILEGITIMIDADE ATIVA DOS AUTORES. MERA CESSÃO DE DIREITOS. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE. LUCROS CESSANTES. PAGAMENTO DE ALUGUERES. IMPOSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE. LIVRE PACTUAÇÃO DOS CONSUMIDORES. DANO MORAL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. PREQUESTIONAMENTO. 01 - Não merece acolhimento a preliminar de convenção de arbitragem, eis que se cuida, na espécie, de relação tipicamente consumerista, cuja legislação afasta a pactuação compulsória de arbitragem (art. 51, VII, CDC). Ademais, não foram preenchidos os requisitos do art. 4º, § 2º, da lei nº 9.307/96 na

confeção do dispositivo contratual, motivo pelo qual resta afastada esta tese. (?) 06- Inexiste condenação por dano moral quando o fornecedor cumpre com as suas obrigações assumidas no contrato, entregando a obra no prazo assinalado, não estando configurados os requisitos para o arbitramento de indenização. 07- Não é dado ao Poder Judiciário a atribuição de órgão consultivo, motivo pelo qual resta afastada a pretensão de prequestionamento. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO - AC: 299800920128090175, Rel. Des. Norival Santome, 6ª Câmara Cível, julgado em 14/03/2017) (g.n)

Na hipótese específica dos autos, o ajuizamento da ação evidencia, ainda que de forma implícita, a discordância dos autores em se submeterem ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõem sua utilização compulsória.

Consequentemente, é de ser reconhecida a competência da jurisdição estatal para julgar a ação. Da ilegitimidade passiva do Município de Nerópolis

Parte legítima é aquela que figura no conflito de interesses e contra quem é deduzida a pretensão em juízo. A legitimidade para a causa não está vinculada à concretude do dever de indenizar, matéria de fundo no presente caso, mas à pertinência subjetiva para ação, em abstrato, à luz das assertivas lançadas na exordial. Não há, pois, equivalência entre a existência do direito e a legitimidade passiva do demandado.

Desta feita, se os requerentes se dizem lesados pelo Município requerido, eventual reconhecimento da inexistência de responsabilidade não traduz ilegitimidade passiva, mas improcedência do pedido.

Da assistência judiciária

O art. 5º da Lei 1.060/1950, ao estabelecer que o Juiz, não tendo fundadas razões para indeferir o pedido de assistência judiciária, deverá julgá-lo de plano, deixou claro que a concessão do benefício não possui natureza automática, facultando, portanto, ao julgador, com amparo da documentação constante dos autos, decidir acerca da concessão do benefício ou de seu indeferimento.

Além disso, a Lei 1.060/1950 foi parcialmente recepcionada pela Constituição de 1988, que, em seu art. 5º, LXXIV2, impôs ao requerente o ônus da prova de insuficiência de recursos para o fim ali consignado.

Da mesma sorte, o artigo 98 do NCPC dispõe que a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

No caso dos autos, a parte autora comprovou a insuficiência de recursos, mediante a juntada dos documentos de fls. 45/51, pelo que lhes restaram deferidos os benefícios da assistência judiciária (fl. 52).

A parte ora contestante, entretanto, não comprovou que os autores possuem condições de arcar com as custas do processo.

Ressalta-se que o simples fato de a parte estar assistida por advogado ? desacompanhado de outros elementos que demonstrem sua capacidade financeira ? não é motivo suficiente para o indeferimento da assistência judiciária. Até porque a Defensoria Pública não foi instalada, em nosso Estado, de modo que a parte ? seja pobre ou não ? acaba obrigada a se valer de advogado particular, para poder acionar o Judiciário.

Mantenho, pois, o benefício outrora deferido.

Do valor da causa

Conforme reza o artigo 258 do CPC/73 (art. 291 do NCPC), a toda causa será atribuído um valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediato.

Na lide em apreço, no entanto, os autores deixaram ao arbítrio do juízo a fixação do valor da indenização por danos morais.

Conforme remansosa jurisprudência, deixando a parte autora ao arbítrio do juiz a fixação do quantum indenizatório, descabe incluir qualquer valor a este título, no cômputo do valor da causa.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANO E DEVOLUÇÃO DE VALORES. DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. VALOR DA CAUSA EM CUMULAÇÃO DE PEDIDOS. O valor da causa deverá, se possível, corresponder ao proveito econômico perquirido pela parte (art. 259, I, do CPC). Ao menos quanto aos danos materiais pretendidos, é possível ter a exata extensão da repercussão econômica almejada pela agravante, o que importa adequação do valor da causa a esse específico montante. Diferente ocorre com o pedido de danos morais, porquanto a fixação da verba pretendida cabe ao juízo e não à parte. Nesse passo são inaplicáveis as disposições do artigo 259 do Código de Processo Civil. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJRS, Agravo de Instrumento nº 70063325286, Rel. Eduardo João Lima Costa, 9ª Câmara Cível, julgado em 23/04/2015) (g.n)

Acrescente-se que tal conduta não implicou prejuízo ao Estado, na medida em que os autores, por serem beneficiários da Justiça Gratuita, não tiveram que recolher custas.

Demais disso, é possível a correção, de ofício, do valor da causa, pelo próprio magistrado, na forma do § 3º do art. 292 do NCPC, in verbis:

3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.

Não há, pois, o que reparar, nesse particular.

Adentro ao mérito da causa.

Por serem aplicadas regras jurídicas distintas, conforme já explanado, de rigor que eventual responsabilidade civil dos réus seja analisada separadamente, sob a ótica da natureza das respectivas relações jurídicas (contratual X extracontratual) e das normas aplicáveis a cada uma delas.

Da responsabilidade civil do Município de Nerópolis

A Constituição Federal de 1988 consagra a teoria da responsabilidade objetiva do Estado no § 6º, do artigo 37 e dispõe que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

É possível, todavia, a incidência da responsabilidade subjetiva, nos casos em que o dano decorra da omissão do Estado ? hipóteses em que o serviço prestado pela Administração Pública não funcionou, funcionou tardiamente ou de forma deficiente, caracterizando o que a doutrina francesa denomina *faute du service*, ou seja, a culpa do serviço, ou a falta do serviço.

Nas palavras de Celso Antônio Bandeira de Mello, o Estado responde por omissão quando, devendo agir, não o fez, incorrendo no ilícito de deixar de obstar aquilo que podia impedir e estava obrigado a fazê-lo.³

No mesmo sentido, Carlos Roberto Gonçalves ensina que para que se configure a responsabilidade por omissão é necessário que exista o dever jurídico de praticar determinado fato (de não se omitir) e que se demonstre que, com sua prática, o dano poderia ter sido evitado.⁴

Esclarecedor é o ensinamento do Professor e Doutrinador Matheus Carvalho, que diferencia a responsabilidade subjetiva do Estado daquela prevista no Código Civil, in verbis:

(?) a Responsabilidade Subjetiva aplicável, neste caso, não é aquela apresentada ou defendida pela teoria civilista, ou seja, não depende da demonstração de dolo ou culpa do agente

público, mas sim da responsabilização decorrente da Culpa Anônima. Relembre-se que tal teoria entende que a má prestação do serviço ou a prestação ineficiente geraria a responsabilidade subjetiva do estado. Nesse caso, para fins de responsabilização do ente público, não se precisa comprovar a culpa do agente, bastando a comprovação da má prestação de serviço ou da prestação ineficiente do serviço ou, ainda, da prestação atrasada do serviço como ensejadora do dano.⁵

No caso em tela, não se pode falar em ação praticada pelo Município, por meio de seus agentes, causadora de danos aos requerentes, de modo que a responsabilidade objetiva deve ser afastada. Lado outro, nada impede que seja reconhecida a responsabilidade civil subjetiva do ente administrativo, embasada na Culpa Anônima ou Culpa do Serviço. Para tanto, necessário que se façam presentes os seguintes pressupostos: dano, omissão (a despeito do dever de agir) e nexo causal.

Insta consignar que, diferentemente do que ocorre quando se trata de responsabilidade objetiva, para a caracterização da responsabilidade subjetiva do ente público, a prova dos elementos cabe a quem a suscita.

A parte autora, todavia, nada de concreto apresentou, a fim de comprovar que o Município fora omissor, no que se refere à situação do Loteamento Nova Cidade.

O Município, por seu turno, apresentou fartas provas, que deixam claro o exercício do poder de polícia municipal, no sentido de compelir as empresas réas a procederem com as obras faltantes, para a total regularização do empreendimento ? fls. 84/97 e 242/271.

Sendo assim, sem maiores delongas, não se há falar em responsabilidade civil, imputável ao Município de Nerópolis.

Da responsabilidade civil de WT Empreendimentos e Negócios Imobiliários LTDA e de CJ Incorporadora LTDA

A mesma sorte do ente público não assiste às réas.

De maneira apriorística, tenho por bem repetir que a relação entre os autores e as réas é contratual e tipicamente de consumo; portanto, regida pelo CDC.

Consoante reza o artigo 30 do CDC, 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.

Do cenário dos autos, infere-se que a parte autora adquirira o imóvel das réas, atraída pela oferta de loteamento com energia elétrica, iluminação pública, galerias pluviais e rede de água tratada, especificações que constaram expressamente da publicidade realizada para a venda de lotes no Residencial Nova Cidade ? veja o teor do folheto juntado a fl. 13.

Por outro lado, é incontroverso que o local é, até hoje, desprovido de sistema de tratamento e fornecimento de água.

As requeridas imputaram a ausência do serviço de saneamento básico a burocracias da SANEAGO e do próprio Município, e juntam, inclusive, inúmeros documentos.

Ocorre que a falha na prestação do serviço, no contexto dos autos, não reside propriamente na ausência da rede de água tratada (hipótese em que se poderia, em tese, ventilar culpa exclusiva de terceiro); mas sim, na veiculação de publicidade que fizera a afirmação de que o local teria tal serviço, promessa que, entretanto, não fora honrada.

Nota-se, portanto, que as empresas requeridas, com o fito de comercializar os imóveis, veicularam oferta a qual não tinham condições de garantir o cumprimento ? tanto o é que, mesmo após anos do lançamento do empreendimento, a rede de água tratada ainda não foi instalada. Ademais, em razão da publicidade veiculada, os consumidores foram induzidos a erro, já que criaram expectativas que não correspondiam à realidade.

O não cumprimento de oferta de notório valor vinculante, portanto, configurou a chamada

publicidade enganosa, expressamente vedada pelo artigo 37 do CDC e definida da seguinte forma, no parágrafo primeiro do mesmo artigo:

É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços. (g.n)

Vejam os julgados a seguir, exarados em situações semelhantes, um deles, inclusive, pelo nosso Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO MEDIANTE PROPAGANDA ENGANOSA. METRAGEM ERRÔNEA DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR ADEQUADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. É inconteste a responsabilidade da Ré, em ressarcir os Autores, pelos danos morais por eles tolerados, em decorrência da aquisição de imóvel, sob a influência de propaganda enganosa, atinente à sua metragem, uma vez que ela deixou de agir com a cautela necessária no momento da venda. 2. O valor da indenização por dano moral deve ser arbitrado, em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, suficiente para compensar o dano causado à parte, sem implicar em seu enriquecimento ilícito, bem assim, para servir de exemplo, para quem com ele arca. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJGO, AC: 04537207520138090051, Rel. Des. Francisco Vildon Jose Valente, 5ª Câmara Cível, julgado em 19/05/2016) (g.n)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CDC. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. LUCROS CESSANTES. BASE NO VALOR DO ALUGUEL. LEGITIMIDADE DAS RÉS PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO. GRUPO ECONÔMICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PERDAS E DANOS. PROPAGANDA ENGANOSA. PRINCÍPIO DA VINCULAÇÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. TAXA DE TRANSFERÊNCIA DE CONTRATO. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO SIMPLES. 1. O fato de o contrato submeter-se aos ditames da Lei que rege a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis em nada altera a incidência das normas protetivas do CDC, especialmente porque se encontram presentes todos os elementos da relação de consumo. 2. As intercorrências inerentes à aprovação e implantação de projeto elétrico, a cargo de concessionária de serviço público de energia elétrica, traduzem fatos inerentes à álea natural das atividades da construtora e incorporadora, pois representam fatos inerentes à construção civil. Não se trata, por óbvio, de caso fortuito ou força maior passíveis de elidir a culpa pelo atraso na entrega de imóvel. (?) 5. Conforme o Princípio da Vinculação contido no artigo 30 do CDC, a reparação do efetivo prejuízo sofrido pelos compradores decorrente da entrega do empreendimento de forma diferente da que foi divulgada é medida que se impõe (arts. 35 e 37, § 1º, CDC), sendo certo que as perdas e danos são devidos independentemente da rescisão do contrato, com amparo na regra geral contida no artigo 6º, inciso VII, do mesmo diploma legal. (?) (TJDF, APC: 20140310021703 DF 0002204-51.2014.8.07.0003, Rel. Des. Hector Valverde Santanna, 6ª Turma Cível, julgado em 03/12/2014) (g.n)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Previsão de entrega somente de parte das obras da área comum constantes da publicidade. Ainda, atraso na sua realização. Inadimplemento parcial configurado. Publicidade enganosa. Abatimento do valor bem, em vinte por cento, bem determinado pela sentença. Nesse sentido, julgados deste E. Tribunal, referentes ao mesmo empreendimento. Sentença confirmada. Recurso desprovido. (TJSP, APL: 00075229320128260152 SP 0007522-93.2012.8.26.0152, Rel. Des. Milton Carvalho, 4ª Câmara

de Direito Privado, julgado em 19/09/2013) (g.n)

Embora se trate de caso diverso, vejamos o entendimento do STJ acerca do caráter vinculante da oferta:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. PANFLETOS PUBLICITÁRIOS PROPAGANDA ENGANOSA POR OMISSÃO. NÃO CONFIGURADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO 1. No presente caso, trata-se da legalidade de multa imposta ao Makro Atacadista S/A em razão de publicidade enganosa por não ter veiculado em seus encartes promocionais distribuídos aos consumidores o preço nos produtos. 2. A propaganda comercial, consubstanciada em panfletos comerciais, para que atenda aos preceitos encartados no CDC, deve levar ao conhecimento do consumidor - a título de informação essencial do produto ofertado - o preço, podendo esse englobar custo, formas e condições de pagamento do produto ou serviço. 3. O artigo 30 do CDC confere à oferta - tida como espécie de publicidade apta a veicular uma forma de informação - caráter vinculante e, como tal, disposta a criar vínculo entre fornecedor e consumidor, surgindo uma obrigação pré-venda, no qual deve o fornecedor se comprometer a cumprir o que foi ofertado. 4. No caso do encarte publicitário in comento, verifica-se duas formas distintas de publicidade. Uma delas - que ora se examina - denominada de "uma super oferta de apenas um dia", apesar de não expor expressamente o preço numérico da promoção, afirmou o compromisso de garantir o menor preço nos produtos ali mencionados, sendo esses apurados com base em pesquisa realizada em concorrentes. 5. A veiculação de informação no sentido de que o valor a ser praticado seria menor do que o da concorrência, somado à fixação na entrada do estabelecimento de ampla pesquisa de preço, são elementos aptos a fornecer ao consumidor as informações das quais ele necessita a despeito do numerário a ser utilizado para adquirir a mercadoria, podendo, a partir de então, fazer uma opção livre e consciente quanto à aquisição dos produtos. 6. O encarte em tela, apesar de não especificar o preço, não é capaz de se consubstanciar em propaganda enganosa, pois traz outra informação, igualmente prevista no norma, que o substitui, qual seja, forma de aquisição do produto pelo menor custo. 7. Recurso especial provido. (REsp 1370708/RN, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 01/07/2015) (g.n)

A conclusão pela ocorrência de propaganda enganosa, na hipótese dos autos, é matemática e irrefutável, de modo que ficou caracterizada a falha na prestação do serviço.

Cabe consignar que caberia às requeridas provar a veracidade e correção da comunicação publicitária, o que não fora feito (e nem poderia, já que, de fato, o serviço não existe), de modo que elas não cumpriram com o ônus que lhes era imposto pelo artigo 38 do diploma em apreço e pelo artigo 373, II do NCPC.

Não há, pois, como isentar as reclamadas da obrigação de reparar os danos causados aos reclamantes.

Nesse particular, o dano moral ficou amplamente configurado.

A compra de um bem de raiz, para fins de nele fixar residência, certamente, é um momento épico na vida de um cidadão de classe média, sobretudo se for o primeiro imóvel adquirido, como é o caso dos reclamantes (veja certidão de fl. 45). Assim sendo, a constatação de que o bem não possui as características dele esperadas ? e amplamente divulgadas ? não pode ser considerada como fato de menor importância e, naturalmente, dão lugar a irritação, frustração e decepção que violam a dignidade do consumidor.

Cristalino, dessa forma, o liame entre o dano moral sofrido pelos requerentes e a conduta ilícita praticada pelas requeridas, de maneira que se mostra evidente o nexo de causalidade a possibilitar e, sobretudo, obrigar estas últimas a reparar a referida ofensa moral suportada por aqueles.

Na mensuração do quantum indenizatório, deve ser observado o caráter ressarcível, de acordo com o princípio da razoabilidade, de forma que o valor não pode mostrar-se irrisório nem se

apresentar como fonte de enriquecimento ilícito. Dessa forma, o estabelecimento do montante da indenização deve ser entregue ao prudente arbítrio do juiz, que deve orientar-se, pelo bom senso e pelas peculiaridades do caso concreto, a fim de atender à finalidade de tal indenização ? que não se presta somente a compensar e dar satisfação ao lesado; mas também a desincentivar a reincidência do ofensor.

Nessa esteira de raciocínio, entendo que a indenização deve ser fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada autor, quantia razoável para compensar os danos morais sofridos pelos reclamantes, desestimular as reclamadas a, no futuro, praticarem atos semelhantes e, por fim, não gerar enriquecimento ilícito daqueles.

Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido e condeno as empresas WT ? EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CJ INCORPORADORA LTDA a, solidariamente, pagarem, a título de danos morais, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada um dos requerentes. O juros, de 1% ao mês, deverão ser calculados a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual (art. 405/CC); e a correção monetária, pelo IPCA, desde esta data (arbitramento) (Súmula 362/STJ).

Condeno as rés, ainda, a arcarem com as custas do processo e com os honorários à parte adversa, que, nos termos do artigo 85 do CPC, fixo em 10% sobre o valor da condenação, com correção monetária da data do arbitramento e juros de mora a contar do trânsito em julgado, aplicados os mesmos indexadores mencionados.

Por outro lado, condeno os autores a pagarem os honorários advocatícios ao Município réu, ora arbitrados em 10% do valor atualizado da causa. A exigibilidade dessa obrigação, no entanto, fica suspensa, em razão da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita.

Nos termos do § 3º, do art. 292 do NCPC, retifico o valor da causa, de forma a corresponder ao da condenação. Anote-se.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Nerópolis, 05 de abril de 2018

Lucia do P. S. Carrijo Costa
juíza de direito

CRR

Código para validar documento: 109751890663

Validar no endereço: <http://www.tjgo.jus.br/sdm2/consultaPublica/validaCodigoAtoJudicial>