



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete Desembargadora Sandra

Regina Teodoro Reis

email: srtreis@tjgo.jus.br

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 5068068-27.2019.8.09.0000

ÓRGÃO ESPECIAL

SUSCITANTES ANDERSON FERREIRA DINIZ E OUTROS

RELATORA Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

EMENTA: INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. IRDR COM ADMISSÃO EM 16.03.2020. PROPAGANDA ENGANOSA. DANOS MORAIS. TESES JURÍDICAS A SEREM APLICADAS (ART. 985 DO CPC):

1. DA PROPAGANDA ENGANOSA.

Configura-se publicidade enganosa, em contrato de compra e venda, a prática de divulgar e comercializar lotes em condomínio horizontal declarando como taxa de ocupação para fins de edificação um índice superior ao permitido pela legislação municipal local.

2. DANOS MORAIS E MATERIAIS.

Caracterizada a propaganda enganosa e o dano causado ao consumidor, observando-se as peculiaridades do caso concreto, impõe-se ao fornecedor o dever de indenizar os respectivos adquirentes por ofensa à dignidade do consumidor, que afronta os artigos 6º, incisos III e IV, 30 e 37, do CDC.

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS JULGADO PROCEDENTE.

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 5068068-27.2019.8.09.0000

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: EM PAUTA PARA A SESSÃO PRESENCIAL DO DIA 24/03/2021
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ÓRGÃO ESPECIAL
Usuário: Silvia Opirari Ramos - Data: 26/03/2021 15:08:08



ÓRGÃO ESPECIAL

SUSCITANTES ANDERSON FERREIRA DINIZ E OUTROS

RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

VOTO

Trata-se de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas instaurada por **ANDERSON FERREIRA DINIZ e OUTROS**, já admitido em 16.03.2020¹ visando uniformização e fixação de tese jurídica repetitiva referente à pretensão de anulação contratual, restituição de importâncias pagas e indenização por danos morais, materiais e lucro cessante, em decorrência da propaganda enganosa praticada pelas vendedoras dos lotes do *Condomínio Alphaville Anápolis*.

Na exordial, os suscitantes narram que adquiriram os lotes 9 e 10 da quadra BA do Condomínio Terras Alphaville Anápolis em junho de 2012. Apontou que tanto os imóveis quanto os encargos decorrentes da propriedade encontravam-se devidamente quitados.

Apesar de cumprir com as obrigações contratualmente previstas, os autores disseram que foram surpreendidos com limitação de construção em apenas 30% da área total nos referidos lotes, por força da lei municipal de Anápolis nº 132/2006.

Asseveraram que tanto a Convenção de Condomínio (art. 7º, alínea “a”) quanto o Regulamento do Condomínio (Item 28) trazem expressamente a possibilidade de construção em 60% dos lotes do Condomínio Terras Alphaville Anápolis. Ressaltaram que a venda ocorreu mediante garantia dos vendedores de que a área a ser ocupada por edificação poderia ser de 60% em cada lote, ou seja, 216m².

Ante o exposto, defenderam que se caracterizou a prática de propaganda enganosa. E apesar de diversos julgamentos favoráveis à pretensão dos autores em casos análogos, o magistrado de primeira instância, na causa piloto (autos nº 0019777.68), julgou improcedentes os pedidos apresentados pelos requerentes.

Fazem menção a julgados da Turma Recursal da 3ª Região de Anápolis e também à Ação Civil Pública proposta em razão dos fatos narrados.

Após diligência solicitada pelo Ministério Público², indicaram como sugestão de tese jurídica no presente IRDR³ : *“flagrante propaganda enganosa em contrato de compra e venda que permite a taxa de ocupação em até 60% de cada unidade autônoma, quando na realidade, não é permitido edificações com taxa de ocupação superior a*

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: EM PAUTA PARA A SESSÃO PRESENCIAL DO DIA 24/03/2021
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ÓRGÃO ESPECIAL
Usuário: silvia Opirari Ramos - Data: 26/03/2021 15:08:08

30% de cada unidade autônoma, em total ofensa à dignidade do consumidor, impondo-se, assim, o dever de indenizar àquele que faz veicular publicidade enganosa relativa à prática de vender algo diferente do anunciado, conforme explícito no Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 30”.

Instadas a se manifestarem no presente IRDR, as rés da causa piloto pleitearam a fixação de tese jurídica que indique a inexistência de propaganda enganosa pelos fatos narrados.

Oportunizada a manifestação dos autores, estes repisaram a necessidade de que seja sedimentada tese favorável à sua pretensão.

Posteriormente, sobreveio a manifestação dos autores do processo nº 0157244-26.2015.8.09.006, Frederico Augusto Alves de Oliveira Valtuille e Louise Bárbara de Avelar Valtuille Oliveira.

Por fim, remetidos os autos à PGJ, a Subprocuradora Geral de Justiça para Assuntos Jurídicos, Ana Cristina Ribeiro Peternella França, repisou o posicionamento anterior do *parquet* pela inadmissibilidade do IRDR. Porém, como a fase de admissibilidade já foi superada, no mérito, manifestou-se pela fixação das seguintes teses jurídicas: “(1) Configura-se publicidade enganosa, em contrato de compra e venda, a prática de divulgar e comercializar lotes em condomínio horizontal declarando como taxa de ocupação o índice de até 60% (sessenta por cento) para cada unidade autônoma, criando expectativa aos compradores, quando, antes mesmo da formalização do pactuado, existia lei municipal específica vedando edificações com taxa de ocupação superior a 30% (trinta por cento) de cada unidade autônoma (princípio da especialidade); (2) Assim, desde que devidamente comprovado o dano material e/ou imaterial, observando-se as peculiaridades do caso concreto, impõe-se o dever do fornecedor de indenizar os respectivos adquirentes pela veiculação de publicidade enganosa relativa à venda de lotes em condomínio urbanístico, de forma distinta do anunciado, em virtude de ofensa à dignidade do consumidor, nos moldes dos artigos 6º, incisos III e IV, 30 e 37, do CDC”.

Pois bem.

Inicialmente, deixo de conhecer das questões suscitadas por Frederico Augusto Alves de Oliveira Valtuille e Louise Bárbara de Avelar Valtuille Oliveira, por se tratar de alteração da causa de pedir e do próprio pedido do IRDR *sub judice*.

O cerne da matéria a ser julgada no presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas cinge-se à verificação de ocorrência de publicidade enganosa na venda de lotes urbanos com limitação de área de edificação inferior ao que foi anunciado pelos vendedores, e as consequências desta conduta.

Aqui, importante salientar que o IRDR tem por objeto fixação de tese única e exclusivamente sobre questão de direito, nos termos do art. 976 do CPC, *in verbis*:



Art. 976. *É cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente:*

*I - efetiva repetição de processos que contenham **controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito**;*

II - risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica.

Desta forma, deve ser afastada a análise casuística e individual para que a tese a ser fixada possa se aplicar a casos análogos, quando vislumbrado liame jurídico entre estes e a situação julgada por meio do IRDR.

Nesse sentido, destaco os ensinamentos de Daniel Amorim Assumpção Neves, *ad litteram*:

*“Além da aplicação nos processos em trâmite, a tese jurídica fixada no incidente também será aplicada aos casos futuros **que versem idêntica questão de direito** e que venham a transitar no território de competência do respectivo tribunal, até que esse mesmo tribunal a revise (inciso II)”.*

(in Manual de Direito Processual Civil, Editora JusPodivm, 10ª Edição, 2018, página 1511)

01. DA PROPAGANDA ENGANOSA

Estabelecida a premissa dos critérios de julgamento, mister enfatizar que a propaganda enganosa encontra-se tipificada no §1º do art. 36 do Código de Defesa do Consumidor, *ipsis litteris*:

“Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

*§ 1º 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.*

Denota-se que, pela capitulação legal, a propaganda enganosa caracteriza-se pela conduta, comissiva ou omissa, do anunciante capaz de induzir o consumidor a erro sobre características essenciais do produto ou serviço.

Neste diapasão, faz-se imperioso o reconhecimento da propaganda enganosa perpetrada pelos vendedores dos lotes do Condomínio Terras Alphaville Anápolis, que anunciaram e inclusive estabeleceram normas internas do condomínio com permissão de edificação em área superior ao disposto na lei municipal que regulamentava a matéria.

Pois constata-se que o Item 28 do Regulamento do Condomínio traz expressamente a possibilidade de construção em até 60% dos lotes, enquanto o art. 7º, inciso III, da Lei Complementar Municipal de Anápolis nº 132/2006 limitava a área de construção em 30%, *litteratim*:

Regulamento do Condomínio:

*28. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da edícula ou então a área de projeção a edificação monobloco, quando for o caso, não poderá ultrapassar a **taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento)**;*

Lei Complementar 132/2006

Art. 7º. Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

(...)

III – coeficiente de ocupação máximo de 30% (trinta por cento) da área da unidade autônoma;

Portanto, configura-se publicidade enganosa, em contrato de compra e venda, a prática de divulgar e comercializar lotes em condomínio horizontal declarando como taxa de ocupação para fins de edificação um índice de 60%, quando o permitido pela legislação municipal local era de 30%.

Neste sentido, importante salientar que há na jurisprudência desta colenda Corte, precedentes favoráveis ao acolhimento da pretensão dos requerentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO CONTRATUAL (PROPAGANDA ENGANOSA) C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. PEDIDOS IMPROCEDENTES. APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA REFORMADA. 1. PROPAGANDA ENGANOSA. ATO ILÍCITO. A Lei Complementar municipal nº 132, de 30/10/2006, embora editada apenas vinte dias após, revogou a Lei Complementar municipal nº 128, de 10/10/2006 (Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis), passando, então, a vigor as suas disposições. A partir da sua sanção o coeficiente de ocupação máxima dos terrenos urbanos passou a ser de 30% da área do lote (inciso III). Logo, resta evidente a conduta temerária (propaganda enganosa) das apeladas, ao preverem no Regulamento do

Condomínio, o percentual de 60% da área total da unidade como taxa de ocupação do solo e subsolo, quando vigorava a norma legal que admitia ocupação de apenas 30%. 2. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS, TAXA DE CONDOMÍNIO E IPTU. Reconhecido que houve propaganda enganosa por parte das apeladas, é direito da apelante a rescisão contratual e a indenização dos danos materiais, consistente na restituição do valor pago pelo imóvel, assim como das taxas de condomínio e IPTU. 3. DANOS MORAIS. INDEFERIMENTO. Para que sejam configurados danos morais, é preciso não somente a prática do ato ilícito, mas também que a pessoa seja atingida em sua honra, reputação, personalidade e em seu sentimento de dignidade, que passe por dor, humilhação, constrangimentos e tenha os seus sentimentos violados, isso devidamente comprovado. O mero inadimplemento contratual, bem como os dissabores, desconfortos ou aborrecimentos não caracterizam dano moral, já que são circunstâncias que decorrem das relações sociais e não necessariamente provocam lesão à personalidade. Em resumo, não se pode automaticamente considerar que com a prática do ato ilícito (propaganda enganosa), foi violada a honra, a reputação ou a personalidade da apelante, infligindo-lhe dor, humilhação e/ou constrangimento. Neste passo, não se fala em dano moral, passível de reparação pecuniária. 4. LUCROS CESSANTES. COMPROVAÇÃO DA OCORRÊNCIA. ÔNUS DO POSTULANTE. Não havendo nos autos prova suficiente que comprove a ocorrência de lucros cessantes, não há falar na sua indenização. Sendo ônus da postulante a prova quanto ao fato constitutivo do seu direito, competia-lhe envidar todos os esforços para provar de forma efetiva que os suportou. Lucro cessante não se presume. 5. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INVERSÃO. Reformada a sentença que culminou com a sucumbência da apelante, é impositiva a inversão dos ônus sucumbenciais, transferindo-os para as apeladas. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJGO, Apelação (CPC) 0199092-56.2016.8.09.0006, Rel. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 28/08/2019, DJe de 28/08/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA COM DANOS MORAIS. PROPAGANDA ENGANOSA. SACADA. DISPOSITIVO EXTRA PETITA. DECOTADA. RESPONSABILIDADE DA EMPRESA PROMITENTE VENDEDORA. INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. TAXA DE CONDOMÍNIO. I- Afigura-se necessário decotar a parte da sentença que extrapolou o pedido inicial, condenando indevidamente o 2º apelante a satisfazer obrigação além à demandada. II- O consumidor/1º apelante foi vítima de propaganda enganosa, já que lhe foi apresentado um imóvel com sacada, e, quando ficou pronto, constatou-se que a citada sacada não existe, configurando assim, o inadimplemento por parte da promitente vendedora. Assim sendo, deve ser reconhecido o ato ilícito ensejador do pagamento de indenização pelos danos morais sofridos. III A jurisprudência pacífica do colendo Superior Tribunal de Justiça e deste egrégio Tribunal de Justiça, entendem que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais só se inicia quando a parte tem a posse efetiva do imóvel, DUPLO APELO CONHECIDO, O PRIMEIRO PROVIDO, E O SEGUNDO PROVIDO EM PARTE.

(TJGO, Apelação (CPC) 5097964-30.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). AMARAL

WILSON DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 18/06/2020, DJe de 18/06/2020)

Contudo, como já sedimentado em linhas volvidas, a tese a ser fixada deverá tratar única e exclusivamente de matéria de direito, sendo imprescindível que se afaste as características particulares da causa piloto sob análise.

Neste diapasão, mister a fixação da seguinte tese:

Tese 1: *Configura-se publicidade enganosa, em contrato de compra e venda, a prática de divulgar e comercializar lotes em condomínio horizontal declarando como taxa de ocupação para fins de edificação um índice superior ao permitido pela legislação municipal local.*

02. DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS

Para caracterização do dano patrimonial ou extrapatrimonial há necessidade de demonstração inequívoca dos requisitos da responsabilidade civil, quais sejam: a conduta ilícita, a extensão do dano, nexos causal e a culpa (este último apenas quando se tratar de responsabilidade subjetiva).

No entanto, por se tratar de relação de consumo a responsabilidade da vendedora ganha caráter objetivo, por força do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

*Art. 14. O fornecedor de serviços responde, **independente 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.*

Logo, neste caso, não há a necessidade de demonstração da culpabilidade do agente, bastando que se demonstre a conduta ilícita e o nexos causal entre esta e o dano gerado ao consumidor.

Vale destacar, que ao se comprovar efetivamente a propaganda enganosa, esta implica em violação à dignidade do consumidor, pois tal prática afronta as normas estabelecidas nos artigos 6º, incisos III e IV, 30 e 37, do CDC, *ipsis litteris*:

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: EM PAUTA PARA A SESSÃO PRESENCIAL DO DIA 24/03/2021
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ÓRGÃO ESPECIAL
Usuário: Sílvia Opipari Ramos - Data: 26/03/2021 15:08:08

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

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. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

Sobre o tema é uníssona a jurisprudência, quando demonstrados os elementos caracterizadores do dano moral, imperioso o reconhecimento do dever de indenizar:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RETENÇÃO TAXA DE CORRETAGEM. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. DANOS MORAIS. JUROS DE MORA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1. Não há se falar em devolução da taxa de corretagem, porque em nenhum momento das cláusulas contratuais, nem mesmo em sua fundamentação, indicam eventual ajuste. O que se vê da análise do contrato firmado entre as partes, é que o referido valor trata-se de entrada sinal/arras. 2. Também, não há se falar em retenção de 10% a 25%, vez que somente ocorre quando houver culpa exclusiva do comprador e/ou tiver o comprador concorrido para sua rescisão, o que não é o caso dos autos. 3. Se foi demonstrada pela parte apelada a situação excepcional que teria causado os ditos danos extrapatrimoniais, distanciando de mero dissabor, **cabe reparação moral. Isso porque, houve veiculação de propaganda enganosa, divulgada por meio de folder confeccionado com o fito de publicitar a venda das unidades imobiliárias.** 4. No caso, a unidade imobiliária entregue aos consumidores é totalmente diferente da prometida, em razão da ausência de sacada, garagem coberta, bem como no que pertine a área de lazer, que é diferente da prometida. 5. Nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel incide juros de mora a partir da citação válida. 6. Desprovido o apelo, devem os honorários advocatícios ser majorados, na forma do art. 85, § 11, do CPC. APELO DESPROVIDO.

(TJGO, Apelação Cível 5285075-93.2017.8.09.0137, Rel. Des(a). CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, julgado em 01/02/2021, DJe de 01/02/2021)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. OBSERVÂNCIA DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79. PROPAGANDA ENGANOSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. DESCUMPRIMENTO. DANO MORAL INADMISSIBILIDADE. I - Na espécie, as partes deliberaram que as obras de infraestrutura seriam aquelas estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. II - Embora o Município tenha, nos termos do art. 30, I, da Constituição Federal, competência para legislar sobre assuntos de interesse local, o exercício de tal atribuição não pode contrariar as normas gerais editadas pela União. III - In casu, as propagandas veiculadas pelo empreendimento projetavam a construção de asfalto e de meio fio e esgoto, de modo a induzir incautos consumidores a criar justa expectativa quanto à infraestrutura existente no loteamento. IV - Evidenciado o descumprimento contratual pela empresa apelante, cabível tanto a determinação de conclusão das obras, quanto a aplicação da cláusula penal. V - Não cabe dano moral em caso de descumprimento contratual. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJGO, Apelação Cível 5128350-43.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 27/01/2021, DJe de 27/01/2021)

Embargos de Declaração em Apelação cível. Ação de obrigação de fazer c/c reparação de danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada. I - Indenização por danos morais. Propaganda enganosa. Não entrega das obras de infraestrutura do loteamento. Superação de mero dissabor. É devida a indenização por danos morais quando o loteador deixa de cumprir com o constante nas propagandas do loteamento. No presente caso, verifica-se que a entrega do lote sem as infraestruturas prometidas nas propagandas comerciais frustra a expectativa do comprador do imóvel, gerando, assim, o dever de indenizar. II ? Ausência de pressupostos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Ausente qualquer questão contraditória, omissa, obscura ou erro material na decisão atacada é de se rejeitar os aclaratórios face a impossibilidade de rediscussão e reapreciação da matéria já analisada quando do julgamento do apelo. III ? Prequestionamento. Com fulcro no artigo 1.025 do Código de Processo Civil, ?consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade?.

Embargos de declaração rejeitados.

Acórdão mantido.

(TJGO, Apelação (CPC) 5041189-81.2018.8.09.0011, Rel. Des(a). CARLOS

ALBERTO FRANÇA, 2ª Câmara Cível, julgado em 14/10/2020, DJe de 14/10/2020)

Mais uma vez, ressalto a necessidade de se estabelecer tese jurídica de caráter objetivo, sedimentada na análise da matéria exclusivamente de direito, com possibilidade de aplicação em causas futuras ou pendentes nos quais se estabeleça liame subjetivo com a causa piloto.

Destarte, neste ponto, eis a tese a ser fixada no julgamento deste IRDR:

Tese 2: Caracterizada a propaganda enganosa e o dano causado ao consumidor, observando-se as peculiaridades do caso concreto, impõe-se ao fornecedor o dever de indenizar os respectivos adquirentes por ofensa à dignidade do consumidor, que afronta os artigos 6º, incisos III e IV, 30 e 37, do CDC.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, para fixar as seguintes teses jurídicas:

Tese 1: Configura-se publicidade enganosa, em contrato de compra e venda, a prática de divulgar e comercializar lotes em condomínio horizontal declarando como taxa de ocupação para fins de edificação um índice superior ao permitido pela legislação municipal local.

Tese 2: Caracterizada a propaganda enganosa e o dano causado ao consumidor, observando-se as peculiaridades do caso concreto, impõe-se ao fornecedor o dever de indenizar os respectivos adquirentes por ofensa à dignidade do consumidor, que afronta os artigos 6º, incisos III e IV, 30 e 37, do CDC.

Sem custas, nos termos do §5º do art. 976 do CPC.

É o voto proferido no julgamento do IRDR.

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: EM PAUTA PARA A SESSÃO PRESENCIAL DO DIA 24/03/2021
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ÓRGÃO ESPECIAL
Usuário: Sílvia Opipari Ramos - Data: 26/03/2021 15:08:08

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora

Datado e Assinado digitalmente conforme artigos 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO

CAUSA PILOTO – APELAÇÃO CÍVEL Nº 0019777-68.2016.8.09.0006

6ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA ANÁPOLIS

APELANTES ANDERSON FERREIRA DINIZ E OUTROS

APELADAS TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E VIA ANÁPOLIS LTDA

RELATORA Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO CONTRATUAL POR PROPAGANDA ENGANOSA C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES.

1. DA PROPAGANDA ENGANOSA NA CAUSA PILOTO.

Denota-se que a venda do imóvel com anúncio e regimento interno do condomínio indicando a possibilidade de construção de até 60% do lote, quando a legislação municipal limitava em 30%, caracteriza a propaganda enganosa, conforme já estabelecido no julgamento do IRDR.

2. DOS DANOS MORAIS NA CAUSA PILOTO.

In casu, entendo que a limitação da área de construção, que só veio a ser alterada 3 anos após a venda do bem, com a edição da Lei Municipal de Anápolis nº 335/2015, enseja o reconhecimento de dissabor ao comprador que ultrapassa a esfera do mero aborrecimento. Frise-se que a alteração da legislação se deu por iniciativa do poder público e não por conduta das vendedoras. Assim, é possível se concluir pela verificação dos requisitos ensejadores do dever de indenizar, pois restou comprovada a conduta ilícita da publicidade enganosa e o dano experimentado pelo comprador, que se viu limitado a 30% da utilização do lote em condomínio de alto padrão. Da mesma forma, é evidente o nexo de causalidade entre conduta ilícita e dano. O valor fixado a título de danos morais deve atender aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade e considerar o caráter pedagógico da condenação. In casu, entendo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atende aos aludidos critérios, sem se mostrar exorbitante ou acarretar o enriquecimento indevido da parte adversa.

3. DOS DANOS MATERIAIS NO CAUSA PILOTO.

Porém, no tocante aos danos materiais, não restou demonstrado o efetivo prejuízo, pois ainda que de forma limitada, havia a possibilidade de construção no lote e, por conseguinte, conclui-se pela disponibilidade de uso efetivo do imóvel. Logo, neste ponto, o dano consubstanciado em impossibilidade de utilização efetiva do imóvel não restou suficientemente demonstrada pelos compradores, o que afasta a pretensão de ressarcimento pelos danos materiais. Vale ressaltar, que tais conclusões encontram-se em harmonia com as premissas jurídicas já estabelecidas no julgamento do IRDR nº 5068068-27.2019.8.09.0000.

4. DA NULIDADE DO CONTRATO

Por fim, quanto ao pedido de declaração de nulidade dos contratos com restituição das importâncias pagas, este merece acolhimento para que seja declarado nulo de pleno direito o contrato que indicava permissão de construção em área superior à permitida pela legislação. Trata-se, pois, de indução a erro sobre elemento essencial do negócio jurídico, que enseja o reconhecimento da nulidade por força do art. 139, inciso I, do Código Civil. Neste diapasão, o CDC também veda a indução a erro sobre elemento essencial, no já citado §1º do art. 37. Por corolário, deve ser imposta às requeridas a obrigação, solidária, de restituição de todos os valores pagos, incluindo impostos e taxas condominiais, corrigidos monetariamente pelo IPCA-E desde o efetivo desembolso, com juros a partir do trânsito em julgado.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da **CAUSA PILOTO – APELAÇÃO CÍVEL Nº 0019777-68.2016.8.09.0006** da Comarca de Anápolis, em que figura como apelantes **ANDERSON FERREIRA DINIZ E OUTROS** e como apeladas **TERRAS ALPHA ANÁPOLIS, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E VIA ANÁPOLIS LTDA.**

ACORDAM os integrantes do Órgão Especial, à **unanimidade de votos, em conhecer e prover parcialmente a Apelação Cível**, nos termos do voto da Relatora.

A sessão foi presidida pelo Desembargador Des. Zacarias Neves Coelho.

Votaram com a Relatora, Des. Guilherme Gutemberg Isac Pinto, Des. José Carlos De Oliveira, Des. Jairo Ferreira Júnior, Des. Marcus Da Costa Ferreira, Des^a Elizabeth Maria da Silva (Subst. do Des. Leobino Valente Chaves), Des. Delintro Belo De Almeida Filho (Subst. Da Des. Nelma Branco Ferreira Perilo), Des^a. Beatriz



Figueiredo Franco, Des. Gilberto Marques Filho, Des. João Waldeck Felix De Sousa, Des. Walter Carlos Lemes, Des. Carlos Escher, Des. Kisleu Dias Maciel Filho, Des. Zacarias Neves Coelho, Des. Luiz Eduardo de Sousa, Des. José Paganucci Júnior, Des. Gerson Santana Cintra, Des. Carmecy Rosa Maria Alves De Oliveira, Des. Nicomedes Domingos Borges, Des. Itamar De Lima.

Impedido, Des. Carlos Alberto França.

Presente o Ilustre Procurador de Justiça Dr. Marcelo André de Azevedo.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora

Datado e Assinado digitalmente conforme artigos. 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO

CAUSA PILOTO – APELAÇÃO CÍVEL Nº 0019777-68.2016.8.09.0006

6ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA ANÁPOLIS

APELANTES ANDERSON FERREIRA DINIZ E OUTROS

APELADAS TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E VIA ANÁPOLIS LTDA

RELATORA Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

VOTO

Estabelecidas as teses jurídicas, mister a análise da causa piloto, Apelação nº 0019777-68.2016.8.09.0006.

Valor: R\$ 100.000,00 | Classificador: EM PAUTA PARA A SESSÃO PRESENCIAL DO DIA 24/03/2021
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
ÓRGÃO ESPECIAL
Usuário: silvia Opirari Ramos - Data: 26/03/2021 15:08:08



ANDERSON FERREIRA DINIZ e **SUELLEN FERREIRA DE SOUSA DINIZ** interpõem Apelação Cível da sentença⁴ proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Anápolis, Dr. ALGOMIRO CARVALHO NETO, nos autos da *ação anulatória de contrato c/c restituição de importâncias pagas e indenização por danos materiais e morais* que ajuizaram em desfavor da **VIA ANÁPOLIS LTDA.** e da **TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, apeladas.

Ao sentenciar, o douto Magistrado a quo, considerando que não houve publicidade enganosa quanto aos lotes do empreendimento adquiridos pelos autores, julgou improcedentes os pedidos iniciais de anulação dos respectivos contratos, de restituição integral das importâncias pagas e indenização por danos materiais e morais. Custas processuais e honorários advocatícios (10% sobre o valor atualizado da causa) às expensas dos requerentes vencidos.

Nas razões recursais², após defender a aplicabilidade do CDC à casuística, os apelantes sustentam a possibilidade de anulação dos contratos firmados, dada a ausência de boa-fé negocial das apeladas, que, no entender deles, faltaram com a verdade em relação à taxa de ocupação das unidades autônomas comercializadas, bem como com o correlato coeficiente mínimo de permeabilidade.

Relatam que tais imóveis foram vendidos com a informação de que seria permitido ocupá-los em 60% (sessenta por cento), sendo o coeficiente de permeabilidade de apenas 20% (vinte por cento) da extensão dos lotes, porém, já existia a lei municipal que restringia o uso do solo para edificação ao patamar de até 30% (trinta por cento) e previa o coeficiente de permeabilidade mínimo de 30% (trinta por cento).

Dizem por isso ter suportado desvalorização significativa dos bens, não conseguindo compradores para eles, além de estarem há quase 03 (três) anos sem usufruí-los, dado o impasse narrado.

Destacam que em momento algum afirmaram que compraram estas áreas para residirem, sendo tal conclusão do Juízo primevo equivocada.

Esperam, portanto, em decorrência das falsas notícias, a imediata anulação/rescisão dos contratos entabulados, bem como, a restituição de toda a quantia adimplida, inclusive das taxas condominiais, conforme determinado na Súmula 543 do STJ, além de indenização moral.

Assim, citando excertos legais e jurisprudenciais que acreditam respaldá-los, requerem o conhecimento e provimento do recurso apelatório, a fim de que seja reformada a sentença invectivada, nos termos da fundamentação retro, julgando-se então procedentes as suas aspirações inaugurais.

Preparo recolhido³.

Contrarrazões ofertadas⁴, em que as apeladas bradam pelo desprovimento da insurgência recursal.

Diligências empreendidas⁶.

Tentativa conciliatória frustrada⁷.

É o que foi relatado nos autos nº 0019777-68.2016.8.09.0006.

Pois bem.

3.1. DA PROPAGANDA ENGANOSA NA CAUSA PILOTO

Denota-se que a venda do imóvel com anúncio e regimento interno do condomínio indicando a possibilidade de construção de até 60% do lote, quando a legislação municipal limitava em 30%, caracteriza a propaganda enganosa, conforme já estabelecido no julgamento do IRDR.

Neste ponto, imperioso o acolhimento da irresignação recursal, para que seja acolhido o pedido apresentado na exordial, quanto ao reconhecimento da conduta ilícita das vendedoras.

3.2. DOS DANOS MORAIS NO CAUSA PILOTO

In casu, entendo que a limitação da área de construção, que só veio a ser alterada 3 anos após a venda do bem, com a edição da Lei Municipal de Anápolis nº 335/2015, enseja o reconhecimento de dissabor ao comprador que ultrapassa a esfera do mero aborrecimento. Frise-se que a alteração da legislação se deu por iniciativa do poder público e não por conduta das vendedoras.

Assim, é possível se concluir pela verificação dos requisitos ensejadores do dever de indenizar, pois restou comprovada a conduta ilícita da publicidade enganosa e o dano experimentado pelo comprador, que se viu limitado a 30% da utilização do lote em condomínio de alto padrão. Da mesma forma, é evidente o nexo de causalidade entre conduta ilícita e dano.

Destarte, merece acolhimento também o pedido de reparação por danos morais.

Outrossim, esclareço que para a fixação do valor dos danos morais devem ser sopesados os critérios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando-se, também, a extensão da responsabilidade do ofensor e a participação do ofendido no evento danoso, coibindo ainda, a reincidência.

Desta forma, destaca-se que o valor do dano moral deve atender a situação econômica do autor do ato, sem deixar de relevar a gravidade do acontecido, vez que o mesmo tem “o escopo de atender a sua dupla função: reparar o dano, buscando minimizar a dor da vítima, e punir o ofensor para que não reincida (...), oscilando de acordo com os contornos fáticos e circunstanciais”⁵. Sobre o assunto ensina Rui Stoco:

“Compensar não significa reparar. Não se há de repudiar a Teoria do Valor do Desestímulo enquanto critério, pois o propósito de desestimular ou alertar o agente causador do mal com a objetiva imposição de uma sanção pecuniária não significa a exigência de que componha um valor absurdo, despropositado e superior às forças de quem paga; nem deve ultrapassar a própria capacidade de ganhar da vítima e, principalmente, a sua necessidade ou carência material, até porque, se nenhum prejuízo dessa ordem sofreu, o valor apenas irá compensar a dor, o sofrimento, a angústia etc. E não reparar a perda palpável, o ressarcimento material”⁶.

Observa-se, no presente caso, o relevante o grau de culpa do ofensor, em razão dos constrangimentos advindos com a limitação da área de construção, que causou uma grande repercussão na vida pessoal dos requerentes/apelantes.

Assim, em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade e considerando o caráter pedagógico da condenação, entendo que o *quantum* indenizatório de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), é adequado.

3.3. DOS DANOS MATERIAIS NO CAUSA PILOTO

Porém, no tocante aos danos materiais, não restou demonstrado o efetivo prejuízo, pois ainda que de forma limitada, havia a possibilidade de construção no lote e, por conseguinte, conclui-se pela disponibilidade de uso efetivo do imóvel.

Logo, neste ponto, o dano consubstanciado em impossibilidade de utilização efetiva do imóvel não restou suficientemente demonstrada pelos compradores, o que afasta a pretensão de ressarcimento pelos danos materiais.

Vale ressaltar, que tais conclusões encontram-se em harmonia com as premissas jurídicas já estabelecidas no julgamento do IRDR nº 5068068-27.2019.8.09.0000.

3.4. DA DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO CONTRATO

Por fim, quanto ao pedido de declaração de nulidade dos contratos com restituição das importâncias pagas, este merece acolhimento para que seja declarado nulo de pleno direito o contrato que indicava permissão de construção em área superior à permitida pela legislação.

Trata-se, pois, de indução a erro sobre elemento essencial do negócio jurídico, que enseja o reconhecimento da nulidade por força do art. 139, inciso I, do Código Civil. Neste diapasão, o CDC também veda a indução a erro sobre elemento essencial, no já citado §1º do art. 37, *in verbis*:

*Art. 138. **São anuláveis os negócios jurídicos**, quando as declarações de vontade **emanarem de erro substancial** que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio.*

*Art. 139. O **erro é substancial** quando:*

*I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a **alguma das qualidades a ele essenciais**;*

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

*§ 1º 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**.*

Por corolário, deve ser imposta às requeridas a obrigação de restituição das importâncias pagas corrigidas monetariamente pelo IPCA-E desde o efetivo desembolso, com juros a partir do trânsito em julgado.

Ante o exposto, quanto à causa piloto (nº 0019777-68.2016.8.09.0006), **CONHEÇO** da Apelação Cível e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para reconhecer a propaganda enganosa, com condenação das requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 15.000,00, além da declaração de nulidade dos contratos, com imposição da obrigação, solidária, de restituição de todos os valores pagos, incluindo impostos e taxas condominiais, corrigidos monetariamente pelo IPCA-E desde o efetivo desembolso, com juros a partir do trânsito em julgado.

Como corolário do parcial provimento do apelo e procedência da pretensão do autor nos autos da causa piloto, à luz do art. 85 do CPC, fixo honorários de 15% sobre o valor da condenação a serem pagos pelas requeridas, de forma solidária. Além da obrigação, também solidária, em restituir as custas processuais despendidas pelos requerentes.

É o voto da causa piloto (nº 0019777-68.2016.8.09.0006).

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora

Datado e Assinado digitalmente conforme artigos 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO

- 1- *Vide* movimentação nº 44
- 2- *Vide* movimentação nº 12
- 3- *Vide* movimentação nº 22
- 4 *Vide* fls. 76/84 do vol. 3, do histórico do processo físico em pdf (fls. 467/475 dos autos originários).
- 2 *Vide* Movimentação 4, Arquivos 1/7.
- 3 *Vide* Movimentação 4, Arquivos 2/3.
- 4 *Vide* Movimentação 12, Arquivo 1.
- 6 *Vide* Movimentações 23/34 e Arquivos correspondentes.
- 7 *Vide* Movimentações 35/50 e Arquivos correspondentes.
- 5 STJ, Resp. 550317, Relatora: Ministra Eliana Calmon, DJ 13/06/2005.
- 6 Responsabilidade Civil e sua interpretação jurisprudencial, 4ª edição, São Paulo: Editora RT, 1999, p.762.