

**INDENIZAÇÃO - DANO MORAL - COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - LOTE - ANÚNCIO
PUBLICITÁRIO - VINCULAÇÃO - PUBLICIDADE ENGANOSA - VALOR - CRITÉRIO DE
FIXAÇÃO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

Ementa: Ação de indenização. Propaganda enganosa. Vinculação à aquisição de bem imóvel. Art. 30 do Código de Defesa do Consumidor. Frustração. Danos morais. Dever de indenizar. Quantum. Razoabilidade e proporcionalidade.

- A empresa que comercializa lotes é responsável pela fidedignidade das informações prestadas em propaganda e anúncio referentes aos imóveis oferecidos.

- É devida a indenização por danos morais àquele que, em virtude de propaganda enganosa, foi ludibriado na celebração do contrato, acreditando que os lotes oferecidos através das informações publicitárias estariam providos de água e energia elétrica. Nesse caso, o conteúdo da publicidade passa a integrar o contrato firmado com o consumidor, conforme determina o art. 30 do Código de Defesa do Consumidor.

- O valor a ser pago na indenização deve ser fixado observadas as circunstâncias que envolvem o caso, de modo a não restar configurada penalidade excessiva e desproporcional para o ofensor e fator de enriquecimento ilícito para o ofendido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.328080-9/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: N M Barbosa Corretagens Imobil. Ltda. e outra - Apelada: Ana Paula de Lima Martins - Relator: Des. RENATO MARTINS JACOB

Acórdão _____

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 3 de agosto de 2006. -
Renato Martins Jacob - Relator.

Notas taquigráficas _____

O Sr. Des. Renato Martins Jacob - Trata-se de recurso de apelação interposto por N M Barbosa Corretagens Imobiliárias Ltda. e Imobiliária Santa Inês Ltda. contra a respeitável sen-

tença de f. 84/90, que julgou parcialmente procedente o pedido constante da ação de indenização por danos morais e materiais proposta por Ana Paula de Lima Martins, para condenar solidariamente as rés ao pagamento da importância de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de dano moral, corrigida monetariamente pelos índices da Correção de Justiça de Minas Gerais, desde a citação até o seu pagamento, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde o evento danoso.

O douto Sentenciante condenou as empresas, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor dado à causa, devidamente corrigido quando do seu pagamento, já considerando a parte em que a autora decaiu do pedido.

Inconformadas, as apelantes se insurgem contra a condenação imposta pela respeitável sentença, argumentando que, à época da compra do citado imóvel, a apelada tinha conhecimento da inexistência da rede de água no local, como das reais condições da compra, não sendo justo, agora, requerer indenização por danos materiais e morais.

Reputam excessivo o valor da condenação fixado na sentença a título de danos morais, argumentando que a elevada quantia colabora para o enriquecimento ilícito da apelada.

Insistem no fato de que o douto Sentenciante desconsiderou o que a própria apelada admitiu e declarou, em seu pedido inicial, que tinha conhecimento de que no loteamento não havia rede de água na data da compra, tendo adquirido o imóvel mesmo assim.

Ressaltam que a apelada tomou conhecimento, também, através do contrato entabulado entre as partes, de que as empresas recorrentes firmaram contrato com a Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, documento este juntado aos autos, informando que os serviços referentes à rede de água seriam executados por etapas.

Informam que, em 08.06.2005, conforme comunicação expressa da empresa responsável pela execução do sistema de abastecimento de água, a implantação de rede de água encontrava-se (cem por cento) concluída.

Refutam a afirmativa de que o anúncio publicitário é enganoso, afirmando que o sistema de rede de água foi devidamente implantado, conforme previsão contratual, no prazo contratado, motivo pelo qual deve ser reformada a respeitável sentença.

Acrescentam que a apelada reside no imóvel de forma clandestina e irregular, em total desconformidade com o pactuado no contrato de compra e venda firmado entre as partes, além de estar inadimplente com relação ao pagamento das prestações pactuadas desde março de 2003.

Por fim, pugnam pela reforma da respeitável sentença, para que sejam julgados improcedentes os pleitos iniciais; e, se não for este o entendimento, requerem a redução do *quantum* indenizatório.

Contrariedade recursal deduzida às f. 100/112, pugnando pela manutenção da sentença, sem argüir preliminares.

Conheço do recurso, pois que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Como se depreende dos autos, a apelante adquiriu um lote das empresas apeladas, conforme “contrato de promessa de compra e venda de propriedade loteada” acostado aos autos às f. 07/10, mas o referido imóvel, na data da compra, não era servido de água e luz, embora tenha sido anunciado na mídia que o mencionado loteamento já possuía tais recursos.

Consta, ainda, na inicial, que a autora esperou alguns meses para que pudesse mudar com sua família para o imóvel adquirido, pois sem água e luz restou inviabilizada a moradia naquele local.

Ocorre que, após cinco meses de espera, sem que qualquer obra fosse realizada, e impossibilitada de continuar pagando aluguel do local onde residia, a autora resolveu mudar-se para o lote adquirido, mesmo sem recurso de água, entretanto esperando o cumprimento da promessa de instalação de rede de água na região.

Diante dessa situação, a apelada se viu obrigada a buscar água no poço vizinho, diariamente, o que causou grande transtorno e humilhação à sua família, além de se sentir ludibriada, motivo pelo qual ajuizou a presente ação indenizatória.

O douto Juiz *a quo* julgou parcialmente procedente o pleito indenizatório, condenando as empresas réis, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, motivo de irresignação das apelantes.

A meu ver, a respeitável sentença não merece qualquer reparo, *data venia*.

Cumpra-se realçar, inicialmente, que o dano moral é caracterizado pela violação dos direitos inerentes à personalidade do indivíduo, atingindo valores internos e psicológicos da pessoa, tais como a vida, a intimidade, a dor e a honra.

Segundo preleciona o eminente Carlos Alberto Bittar:

Danos morais são lesões sofridas pelas pessoas físicas ou jurídicas, em certos aspectos da sua personalidade, em razão de investidas injustas de outrem. São aqueles que atingem a moralidade e a afetividade da pessoa, causando-lhe constrangimento, vexames, dores, enfim, sentimentos e sensações negativas (*in* Caderno de Doutrina/Julho 96 - *Tribuna da Magistratura*, p. 33-34).

O dano moral é conceituado por Savatier como “qualquer sofrimento humano que não é causado por perda pecuniária” (*apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Responsabilidade civil*, Forense, 1995, p. 54).

Aguiar Dias completa que o dano moral deve ser compreendido como “a dor, a vergonha, a injúria física ou moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pelas pessoas, atribuída à palavra dor o mais largo significado” (*ob. cit.*, p. 55).

Examinando detidamente os autos, vê-se que a apelante foi exposta a uma situação vexatória e constrangedora, além de ter-se sentido ludibriada.

Realmente restou comprovado nos autos que a recorrida entabulou contrato de promessa de compra e venda com as apelantes, contendo, de fato, cláusula expressa, informando que a realização dos serviços de rede de luz nas ruas do loteamento e a rede de água, dentre outros serviços, seriam de responsabilidade exclusiva das recorrentes, conforme contrato de execução de obras firmado com a Prefeitura Municipal e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas - MG (f. 08/09).

Entretanto, não há nos autos qualquer indício de que o referido contrato firmado entre

as empresas apelantes e a Prefeitura, prevenido a realização das obras mencionadas, tenha sido levado ao conhecimento da apelada.

Também não consta nos autos qualquer elemento informando que a apelada tenha sido cientificada do prazo estabelecido para a execução das obras para a implantação, principalmente da rede de água, que, até a data da propositura da ação, não havia sido realizada, motivo de transtorno e indignação da recorrida.

Aliás, ao contrário do que afirmam as recorrentes, consoante se depreende do depoimento acostado às f. 76/77, prestado em 28.06.2005, o loteamento não tem água nem asfalto, afirmando, ainda, a testemunha que, quando foi residir no loteamento, a autora ali já residia e “que a autora e outros moradores ainda continuam carregando água para suprir suas necessidades”.

O que se vê é que, após 03 anos e 03 meses da assinatura do contrato, a apelada continua sem água no seu imóvel, devendo ser ressaltado, ademais, que se trata de necessidade básica de qualquer pessoa, como forma de garantir até mesmo a dignidade do ser humano.

Ora, como bem ponderou o ilustre Magistrado, consta da informação publicitária do terreno de loteamento que os referidos lotes estariam providos de água e energia elétrica; e, sendo assim, o conteúdo da publicidade passa a integrar o contrato firmado com o consumidor, como se fosse uma cláusula extra, conforme determina o art. 30 do Código de Defesa do Consumidor.

Sobre o tema, oportuna é a lição de Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, *in* *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, comentado pelos autores do anteprojeto*, 8. ed., Forense Universitária, 2004, p. 260-262:

Mais especificamente, na raiz da força obrigatória da mensagem publicitária está o reconhecimento pelo Direito do poder de influência desse instrumento promocional nas decisões dos consumidores: a publicidade cria expectativas - legítimas - que precisam ser protegidas.

Negar essas expectativas é fazer do princípio da confiança letra morta e, a partir daí, descreditar o próprio mercado.

O princípio da vinculação publicitária, portanto, é uma reação direta ao potencial persuasivo das técnicas de *marketing*, que transformam e ampliam, profundamente, a feição da oferta e do consentimento clássico. Nada mais normal, então, que se lhe reconheça valor contratual.

(...)

Ora, diante de tal situação, que em última análise caracteriza e reflete uma equação de poder (e de riscos), é mais que compreensível - é mesmo exigência de justiça social - que o anunciante (pelo menos ele) seja responsabilizado por aquilo que diz ou deixa de dizer.

Ademais, na medida em que a publicidade influencia - quando não determina - o comportamento contratual do consumidor, nada mais razoável que passe o Direito a lhe dar consequências proporcionais à sua importância fática (econômica e cultural, mais que tudo). Ao certo, 'a publicidade é o principal meio de informação pré-contratual, não tanto pelo ponto de vista da qualidade da informação, mas pelo número de pessoas a quem chega'. Trazendo os anúncios, comumente, elementos de informação sobre a qualidade, quantidade, preço e características do produto ou serviço (ou da empresa), claro está um certo e lógico conteúdo de 'garantia' na atividade publicitária.

Portanto, o dano moral restou configurado pelo simples fato de as apelantes não terem cumprido na íntegra os termos da oferta veiculada através do anúncio noticiado, sendo irrelevante o fato de haver contrato entabulado entre as empresas recorrentes e a Prefeitura para a realização das obras. A simples frustração em relação às condições básicas para moradia do imóvel adquirido com sacrifício pela apelante é fato suficiente para caracterizar o dano moral, mormente se foi noticiado que o imóvel posto à venda possuía água e luz.

Assim, estando caracterizado o dano moral, passo a analisar, então, o valor fixado a título de indenização pelo Juiz primevo, já que as recorrentes pretendem vê-lo reduzido.

Como cediço, a mensuração do dano moral consiste em árdua tarefa para o julgador, que deve pautar-se segundo parâmetros de razoabilidade e

proporcionalidade, para que o valor da indenização se equilibre com a intensidade e a gravidade da dor sofrida, sem, no entanto, resultar em enriquecimento sem causa para a vítima.

A respeito do assunto, colhe-se da doutrina:

Obtempera com exaçoão Caio Mário que 'a vítima de uma lesão a algum daqueles direitos sem cunho patrimonial efetivo, mas ofendida em um bem jurídico que em certos casos pode ser mesmo mais valioso do que os integrantes de seu patrimônio, deve receber uma soma que lhe compense a dor ou o sofrimento, a ser arbitrada pelo Juiz, atendendo às circunstâncias de cada caso, e tendo em vista as posses do ofensor e a situação pessoal do ofendido'.

O dano moral, que em verdade é um não-dano, sob o aspecto patrimonial, fixado apenas para compensar a dor, o vexame, o abalo psicológico, a tristeza e outros fatores anímicos, como regra deve ser arbitrado em valor fixo e único, sempre representado por uma compensação pecuniária (STOCO, Rui. *In Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial*, p. 673, 675 e 813).

Nesse sentido, vem-se manifestando este Tribunal:

Apelação cível. Ação de indenização. Dano moral. Prova. Indenização devida. Valor. Critério de fixação. Razoabilidade e proporcionalidade atendidos. Recursos não providos.

- Provada que a conduta antijurídica do agente causou lesão ao patrimônio moral da vítima, resta caracterizado o dever de indenizar.

- Para a fixação do valor da condenação por danos morais, deve-se ter como parâmetros a proporcionalidade e a razoabilidade, de forma a não enriquecer ilícitamente o lesado e nem tornar a reprimenda inócua para o causador do dano.

- Apelações cíveis conhecidas e não providas (Apelação Cível nº 495.301-7, 17ª Câmara Cível, Rel. Des.ª Márcia De Paoli Balbino, j. em 05.05.2005).

Na espécie, atentando para a natureza e extensão do dano, bem como para as condições pessoais das ofensoras e da ofendida, mormente a situação econômico-financeira, de modo que haja compensação pela dor sofrida, entendo que a indenização fixada em primeira instância, qual seja R\$ 8.000,00 (oito mil reais), apresenta-se

adequada e justa para compensar o dissabor causado à recorrida, pelo que deve ser mantida, integralmente, a bem-lançada sentença recorrida.

Por fim, também não merece guarida a afirmação das recorrentes de que a apelada reside no imóvel de forma clandestina e irregular, além de estar inadimplente com relação ao pagamento das prestações pactuadas. Isso porque a presente ação indenizatória não é a via adequada para discussão das questões argüidas, tampouco afasta das recorrentes a obrigação ao cumprimento daquilo que foi veiculado através do anúncio publicitário, conforme dito alhures.

Assim, por todos os ângulos, não há como dar guarida ao inconformismo em apreço.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelas apelantes.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Valdez Leite Machado* e *Dídimo Inocência de Paula*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-