



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2182775 - SP (2022/0123345-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
FLAVIA PARRA PISANI - SP271542
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : ATTICA CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA CAMPANHA DOMINGUES - SP085039
MARCO ANTONIO BOSCULO PACHECO - SP084681
RECORRIDO : CRISTIANO RODRIGUES ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MONTEIRO SOBRINHO - SP111358
ULISSES CONSTANTINO ANDRADE - SP232863
RECORRIDO : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : ÂNGELA MARIA HOEHNE - SP170901
INTERES. : MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
PROCURADOR : ARLINDO FELIPE DA CUNHA - SP115827

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALTERAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL. HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP). DESVIRTUAMENTO DO EMPREENDIMENTO APÓS CONCESSÃO DO HABITE-SE. VIOLAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL. APROVEITAMENTO INDEVIDO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS. FRUSTRAÇÃO DE POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL. DANO MORAL COLETIVO. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público por alteração de projeto

habitacional aprovado como Habitação de Mercado Popular (HMP), com inclusão indevida de segundo banheiro nas unidades habitacionais, após concessão do habite-se, em desacordo com o Plano Diretor do Município.

2. A ação foi julgada parcialmente procedente, condenando-se os réus ao pagamento de indenização por danos morais coletivos, revertida ao Município para utilização em projetos relacionados à ordem urbanística.

II. Questão em discussão

3. Consiste em avaliar se a alteração do projeto original, com desvirtuamento da finalidade de empreendimento habitacional destinado ao mercado popular, constituiu grave violação aos valores éticos fundamentais da sociedade, configurando dano moral coletivo.

III. Razões de decidir

4. O dano moral coletivo se manifesta quando a conduta agride, de modo totalmente injusto e intolerável, o ordenamento jurídico e os valores éticos fundamentais da sociedade em si considerada, provocando repulsa e indignação na consciência coletiva.

5. A obtenção fraudulenta de benefícios urbanísticos mediante aprovação de projeto como Habitação de Mercado Popular (HMP), com posterior descaracterização do empreendimento mediante a inclusão de segundo banheiro após o habite-se, frustrando a finalidade social da política habitacional, ultrapassa o mero ilícito administrativo para configurar dano moral coletivo indenizável.

6. A conduta da recorrente, ao elevar o padrão construtivo do empreendimento, excluindo a população-alvo da política habitacional (6 a 10 salários mínimos), representa grave violação à função social da propriedade e ao direito fundamental à moradia digna.

7. O dano moral coletivo decorre da frustração da política pública habitacional, convertida em mecanismo de especulação imobiliária, justificando a condenação para reafirmar a intangibilidade dos valores sociais violados.

8. A revisão do valor da indenização é inviável em sede de recurso especial, pois demandaria reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ. O montante fixado é adequado para cumprir a função pedagógica da condenação.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A alteração premeditada de projeto habitacional, inicialmente destinado ao mercado popular, configura dano moral coletivo

por desvirtuar a finalidade social do empreendimento. 2. A condenação por danos morais coletivos visa reafirmar a intangibilidade dos valores sociais violados e desestimular condutas semelhantes. 3. A revisão do valor da indenização por danos morais coletivos é inviável em recurso especial, salvo se exorbitante ou irrisório."

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 6º, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.473.846/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21.02.2017.

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALTERAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL. HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP). DESVIRTUAMENTO DO EMPREENDIMENTO APÓS CONCESSÃO DO HABITE-SE. VIOLAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL. APROVEITAMENTO INDEVIDO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS. FRUSTRAÇÃO DE POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL. PERDAS E DANOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DANO MORAL COLETIVO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público por alteração de projeto habitacional aprovado como Habitação de Mercado Popular (HMP), com inclusão indevida de segundo banheiro nas unidades habitacionais, após concessão do habite-se, em desacordo com o Plano Diretor do Município.
2. A ação foi julgada parcialmente procedente, condenando os réus ao pagamento de indenização por danos morais coletivos, revertida ao Município para utilização em projetos relacionados à ordem urbanística.

II. Questão em discussão

3. Consiste em definir se é cabível a condenação dos réus ao pagamento de indenização por perdas e danos.
4. A questão também envolve a análise da adequação do valor fixado a título de danos morais coletivos, considerando a gravidade da conduta e o impacto social do empreendimento.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem não se pronunciou sobre o pedido de perdas e danos por prejuízos urbanísticos e ambientais, nem sobre os potenciais

problemas futuros para os adquirentes, o que impede o conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento.

6. A revisão do valor da indenização é inviável em sede de recurso especial, pois demandaria reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ. O montante fixado é adequado para cumprir a função pedagógica da condenação.

IV. Dispositivo

7. Recurso desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 17 de fevereiro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2182775 - SP (2022/0123345-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
FLAVIA PARRA PISANI - SP271542
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : ATTICA CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA CAMPANHA DOMINGUES - SP085039
MARCO ANTONIO BOSCULO PACHECO - SP084681
RECORRIDO : CRISTIANO RODRIGUES ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MONTEIRO SOBRINHO - SP111358
ULISSES CONSTANTINO ANDRADE - SP232863
RECORRIDO : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : ÂNGELA MARIA HOEHNE - SP170901
INTERES. : MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
PROCURADOR : ARLINDO FELIPE DA CUNHA - SP115827

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALTERAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL. HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP). DESVIRTUAMENTO DO EMPREENDIMENTO APÓS CONCESSÃO DO HABITE-SE. VIOLAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL. APROVEITAMENTO INDEVIDO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS. FRUSTRAÇÃO DE POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL. DANO MORAL COLETIVO. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público por alteração de projeto

habitacional aprovado como Habitação de Mercado Popular (HMP), com inclusão indevida de segundo banheiro nas unidades habitacionais, após concessão do habite-se, em desacordo com o Plano Diretor do Município.

2. A ação foi julgada parcialmente procedente, condenando-se os réus ao pagamento de indenização por danos morais coletivos, revertida ao Município para utilização em projetos relacionados à ordem urbanística.

II. Questão em discussão

3. Consiste em avaliar se a alteração do projeto original, com desvirtuamento da finalidade de empreendimento habitacional destinado ao mercado popular, constituiu grave violação aos valores éticos fundamentais da sociedade, configurando dano moral coletivo.

III. Razões de decidir

4. O dano moral coletivo se manifesta quando a conduta agride, de modo totalmente injusto e intolerável, o ordenamento jurídico e os valores éticos fundamentais da sociedade em si considerada, provocando repulsa e indignação na consciência coletiva.

5. A obtenção fraudulenta de benefícios urbanísticos mediante aprovação de projeto como Habitação de Mercado Popular (HMP), com posterior descaracterização do empreendimento mediante a inclusão de segundo banheiro após o habite-se, frustrando a finalidade social da política habitacional, ultrapassa o mero ilícito administrativo para configurar dano moral coletivo indenizável.

6. A conduta da recorrente, ao elevar o padrão construtivo do empreendimento, excluindo a população-alvo da política habitacional (6 a 10 salários mínimos), representa grave violação à função social da propriedade e ao direito fundamental à moradia digna.

7. O dano moral coletivo decorre da frustração da política pública habitacional, convertida em mecanismo de especulação imobiliária, justificando a condenação para reafirmar a intangibilidade dos valores sociais violados.

8. A revisão do valor da indenização é inviável em sede de recurso especial, pois demandaria reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ. O montante fixado é adequado para cumprir a função pedagógica da condenação.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A alteração premeditada de projeto habitacional, inicialmente destinado ao mercado popular, configura dano moral coletivo

por desvirtuar a finalidade social do empreendimento. 2. A condenação por danos morais coletivos visa reafirmar a intangibilidade dos valores sociais violados e desestimular condutas semelhantes. 3. A revisão do valor da indenização por danos morais coletivos é inviável em recurso especial, salvo se exorbitante ou irrisório."

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 6º, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.473.846/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21.02.2017.

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALTERAÇÃO DE PROJETO HABITACIONAL. HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP). DESVIRTUAMENTO DO EMPREENDIMENTO APÓS CONCESSÃO DO HABITE-SE. VIOLAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL. APROVEITAMENTO INDEVIDO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS. FRUSTRAÇÃO DE POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL. PERDAS E DANOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DANO MORAL COLETIVO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público por alteração de projeto habitacional aprovado como Habitação de Mercado Popular (HMP), com inclusão indevida de segundo banheiro nas unidades habitacionais, após concessão do habite-se, em desacordo com o Plano Diretor do Município.
2. A ação foi julgada parcialmente procedente, condenando os réus ao pagamento de indenização por danos morais coletivos, revertida ao Município para utilização em projetos relacionados à ordem urbanística.

II. Questão em discussão

3. Consiste em definir se é cabível a condenação dos réus ao pagamento de indenização por perdas e danos.
4. A questão também envolve a análise da adequação do valor fixado a título de danos morais coletivos, considerando a gravidade da conduta e o impacto social do empreendimento.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem não se pronunciou sobre o pedido de perdas e danos por prejuízos urbanísticos e ambientais, nem sobre os potenciais

problemas futuros para os adquirentes, o que impede o conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento.

6. A revisão do valor da indenização é inviável em sede de recurso especial, pois demandaria reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ. O montante fixado é adequado para cumprir a função pedagógica da condenação.

IV. Dispositivo

7. Recurso desprovido.

RELATÓRIO

Tratam-se de recursos especiais interpostos por TATUI SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, ambos com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 8.271):

DESERÇÃO. Pedido de justiça gratuita formulado em razões de recursos por Reluma e Cristiano. Indeferimento. Concessão de prazo para o recolhimento do preparo. Recorrentes que permaneceram inertes. Deserção configurada. Arts. 99, §7º, e 1.007, do CPC. Precedentes dessa Corte. Recursos não conhecidos.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

Recursos do Ministério Público e ré Tatuí. Habitação de Mercado Popular (HMP). Art. 14, II, da Lei Municipal 8.969/2004 (Plano Diretor de Santo André). Aumento do coeficiente de aproveitamento do terreno, com construção de 52% de unidades a mais do que o permitido caso o projeto não se enquadrasse nos requisitos da HMP. Um dos requisitos é a construção de somente 1 banheiro. Após a emissão do "habite-se" e vistoria municipal, transformação do armário em novo sanitário, descaracterizando a HMP. Comprovação da intenção de equipar o imóvel com dois banheiros. Prova testemunhal. Oferta e venda das unidades com dois banheiros na planta.

Alteração que descaracteriza o empreendimento como HMP, com modificação do público alvo, pessoas de renda mais baixa.

INDENIZAÇÃO.

Pretensão do Ministério Público para condenação ao pagamento de indenização ou multa civil pela prática de ato ilícito.

Inaplicabilidade da Lei de Improbidade Administrativa. Ausência de relação com a administração pública. Impossibilidade de aferição de perdas e danos materiais no caso concreto.

DANO MORAL COLETIVO.

Disponibilização de número maior de apartamentos do que seria permitido, mais valorizada diante da existência de dois banheiros. Infração ao Plano Diretor. Um dos objetivos da ampliação do coeficiente de aproveitamento é diminuir a desigualdade social, no entanto, neste caso, serviu aumento do lucro da ré. Acolhimento da fundamentação da sentença. Art. 252, RI do

TJSP. Dano moral coletivo caracterizado. Valor reduzido para um milhão de reais. Sentença parcialmente reformada. Recursos de Reluma e Cristiano não conhecidos, recurso do Ministério Público não provido e recurso de Tatuí parcialmente provido.

Nas razões do recurso de TATUI SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (e-STJ, fls. 8.293/8.310), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 1º da Lei n. 7.347/1985 e 6º, VI e VII, do CDC, tendo em vista que "*a Recorrente antes mesmo do julgamento do recurso de apelação, através do processo administrativo 30.660/2017 junto à Prefeitura Municipal de Santo André, realizou o pagamento da outorga onerosa devida pela utilização do potencial construtivo máximo do terreno sobre o qual foi construído o prédio, em favor da Municipalidade no importe de R\$ 790.689,05, o que ocorreu em seis (6) parcelas mensais de R\$ 131.781,50. [...] Diante desse cenário, não há que se falar em condenação por dano moral coletivo como forma de punir o Recorrente por eventual ganho patrimonial pelo simples fato de a construção ter sido enquadrada em outro tipo construtivo (não a HMP – Habitação do Mercado Popular), na medida em que a noticiada alteração gerou taxa de outorga onerosa, cujo valor foi devidamente pago à Prefeitura Municipal de Santo André, não tendo havido, portanto, qualquer consequência danosa à coletividade, tampouco desequilíbrio ambiental ou econômico, ou quebra de regras na ordem urbanística e ambiental*" (e-STJ, fls. 8.297/8.300). Defende que "*a condenação do Recorrente, ainda que o valor tenha sido reduzida por ocasião do julgamento do apelo interposto pela ora Recorrente, conforme acórdão vergastado, não teve como base a ocorrência de danos morais coletivos, mas sim suposto ganho patrimonial do Recorrente que deveria ser ressarcido. Nesse contexto, não há como reconhecer a existência de dano coletivo na espécie, até porque, como a Prefeitura Municipal de Santo André enquadrava de ofício a obra executada pela Recorrente em outra lei, exigindo-lhe o pagamento da outorga onerosa, eventual infração legal desapareceu diante da atitude Municipal*" (e-STJ, fl. 8.304); e

(ii) art. 944 do CC/2002 pois, "*considerando as circunstâncias do caso concreto, as condições econômicas das partes e a finalidade da reparação, a indenização por danos morais coletivos no valor estratosférico de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) foi exorbitante e desproporcional. Tal importância não foi arbitrada com bom senso, nem dentro dos critérios de razoabilidade e proporcionalidade*" (e-STJ, fl. 8.307).

Contrarrazões apresentadas às fls. 8.370/8.379 (e-STJ).

Nas razões do recurso do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (e-STJ, fls. 8.391/8.420), a parte recorrente aponta violação dos arts. 186 e 927 do CC/2002 e 6º, VI, e 84, § 1º, do CDC, buscando a condenação por perdas e danos, sob a alegação de que o *"dano ultrapassa a esfera patrimonial dos efetivos compradores dos imóveis; trata-se, em verdade, de danos difusos, que afetam não apenas a ordem urbanística, mas também os potenciais consumidores que sequer chegaram a concluir o negócio com os recorridos, seja porque desistiram de celebrar o contrato por ato volitivo próprio, seja porque a manobra orquestrada pelos recorridos resultou na modificação da destinação do público alvo – originalmente, pessoas de baixa renda, que, em razão da fraude, não chegaram a ter acesso à oferta de um empreendimento com características de Habitação de Mercado Popular – HMP. Os danos urbanísticos e aos direitos dos consumidores são evidentes - assim como o é o dano moral coletivo -, ao surrupiar-se do destinatário normal das HMP - que deveriam contar com valores de unidades imobiliárias mais condizentes com a baixa renda - a possibilidade de morar no centro da cidade e não nas periferias. O estratagema dos recorridos visou exatamente isso: trocar o consumidor de baixa renda pelo da classe média. [...] A fraude do coeficiente construtivo em área de terreno no centro de uma cidade implica – ainda que indiretamente - ofensa ao meio ambiente, pois permite mais unidades em terreno onde a infraestrutura básica de esgoto é dimensionada para outro contexto"* (e-STJ, fls. 8.411/8.412).

Afirma que *"o equivocado enquadramento do empreendimento como HMP possibilitou que fossem construídas 26 unidades habitacionais além das 50 que teriam sido autorizadas, caso aplicado o coeficiente de aproveitamento básico de 3,0. O lucro – ou melhor, o enriquecimento sem causa– dos recorridos resultou da venda desses apartamentos excedentes e ilegalmente construídos. É instintivo que um apartamento com dois dormitórios – sendo uma suíte - e um banheiro social tem valor de mercado superior àquele com apenas dois dormitórios e um único banheiro. O enriquecimento sem causa é evidente e decorre da construção dos 26 apartamentos excedentes"* (e-STJ, fl. 8.409).

Defende que, *"para a tutela do meio ambiente - nele incluído o meio ambiente artificial e urbano -, admite-se a tríplice responsabilização dos infratores: penal, civil e administrativa, o que reforça a possibilidade de arbitramento de perdas e danos na situação em comento"* (e-STJ, fl. 8.414).

Sustenta que "o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) arbitrado, a esse título, pela C. Câmara Julgadora a quo atenta contra a proporcionalidade e a razoabilidade. O referido montante não promove a efetiva reparação do dano moral coletivo" (e-STJ, fl. 8.415).

Busca seja fixada indenização por perdas e danos e majorado o valor da reparação por dano moral coletivo.

Parecer do Ministério Público Federal pelo desprovimento do recurso (e-STJ, fls. 8.486/8.492).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO ajuizou ação civil pública de obrigação de fazer, com pedido de tutela provisória de urgência, contra TATUÍ SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CRISTIANO RODRIGUES ALVES e ATTICA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, pelos seguintes fatos (e-STJ, fls. 2/5):

Conforme apurado no inquérito civil, a empresa ré TATUÍ Santo André Empreendimento Imobiliário SP Ltda., assumindo a responsabilidade de incorporadora, registrou incorporação na matrícula 121.116, do 1º RISA, conforme R/1, do empreendimento imobiliário denominado "Edifício Residencial Way Casabranca", situado na Rua TATUÍ 501/507, bairro Casa Branca, nesta cidade de Santo André (doc. anexo).

O projeto do empreendimento foi aprovado no Processo Administrativo 17.632/2011, da Prefeitura Municipal de Santo André, recebendo o Alvará de Construção Multifamiliar 1.131/2011 (doc. anexo).

O empreendimento foi aprovado como HMP, definido pelo inciso II, do artigo 14, do Plano Diretor de Santo André (Lei 8.969/2004), como Habitação de Mercado Popular destinada à população com renda familiar mensal na faixa de seis até dez salários mínimos.

[...]

No entanto, embora tenha recebido o 'habite-se', a execução da obra não seguiu o projeto aprovado, como se verá.

[...]

Mas os réus, agindo em conluio, praticando ato ilícito, burlando a legislação e fiscalização, cada qual com sua tarefa própria, construíram apartamentos com DOIS banheiros, sendo um social e outro para equipar um dos dormitórios, transformando a área de armário no segundo banheiro, tornando-se numa 'suíte', o que desvirtua a HMP.

Desta forma, houve a descaracterização da HMP, pela inclusão de um segundo banheiro; como consequência, o coeficiente de aproveitamento cai de 5,4 para 3,0.

Assim, com dois banheiros e coeficiente de 3,0 poderiam ser construídas naquele terreno no máximo 50 unidades ao invés das 76 que foram construídas.

A tática utilizada pelos réus para burlar a legislação foi simples: no projeto aprovado, a planta de cada unidade era constituída de sala de estar e sala de jantar conjugadas, sacada, cozinha, área de serviço, circulação íntima, dois dormitórios, um banheiro completo e espaço para armário, conforme descrito na incorporação.

Ocorre que a construção não obedeceu ao projeto aprovado, pois o cômodo do espaço para armário ou 'closet' foi transformado em mais um banheiro, o que contraria a HMP.

Ou seja, um dos dormitórios com closet foi transformado em um dormitório com banheiro, conhecido por suíte, o que facilita a venda, é muito mais rentável porque agrega valor ao apartamento, torna-se mais caro, descaracteriza por completo o projeto de HMP e por consequência traz um maior lucro ao empreendedor.

Com suas condutas, os réus burlaram a legislação e o projeto aprovado, o empreendimento tipo HMP foi descaracterizado, e foram construídos 26 (vinte e seis) apartamentos a mais do que o permitido pela lei.

O Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública julgou improcedente a ação em relação à ATTICA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e parcialmente procedente quanto "aos *corrêus TATUÍ SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, e CRISTIANO RODRIGUES ALVES, para condená-los, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais coletivos no importe de R\$3.848.000,00 (três milhões, oitocentos e quarenta e oito mil reais)*" (e-STJ, fl. 2.353). Especificamente quanto ao dano moral coletivo, transcrevo os fundamentos da sentença (e-STJ, fls. 2.352/2.353):

De outra banda, o dano moral coletivo é evidente. Os requeridos apresentaram projeto condizente com habitação de mercado popular, preparado para a alteração que fariam.

Assim, obtiveram aprovação para construir empreendimento com 26 unidades a mais do que seria permitido acaso tivessem submetido ao Poder Público o projeto dos apartamentos que efetivamente construíram e venderam. Assim agindo, disponibilizaram ao mercado um número maior de apartamentos do que seria permitido para aquela categoria, mais valorizada diante da existência de dois banheiros.

E a justificativa apresentada para afastar a condenação é aquela que o cidadão brasileiro já se acostumou a ouvir: a mudança não gera prejuízo algum, não faz mal a ninguém. A alteração não compromete o meio ambiente ou a ordem urbanística.

Contudo, violar a lei, seja qual for o dispositivo e a consequência, sempre atenta contra o Estado de Direito, e gera dano moral coletivo. O ilícito, de qualquer intensidade, atinge o cidadão de bem, cumpridor de seus deveres e efetivo colaborador do desenvolvimento da sociedade. E tal dano, de natureza moral coletiva, deve ser reparado mediante fixação da correspondente indenização, que também visa dissuadir novos comportamentos do mesmo jaez.

Os requeridos TATUÍ, RELUMA e CRISTIANO, agindo em conluio, fraudaram o sistema, enganando a fiscalização do município. Assim,

infringiram o Plano Diretor, ensejando consequências a toda a coletividade de Santo André. Mister, portanto, o arbitramento da respectiva indenização.

[...]

Por derradeiro, registre-se que a indenização será revertida ao Município de Santo André para utilização em projetos relacionados à ordem urbanística, como consignado pela Promotoria à fl. 1974.

Ao julgar o recurso de apelação, a 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a condenação por danos morais coletivos, *"ante a afronta ao Plano Diretor, com majoração do valor das unidades habitacionais e alteração do público a quem deveria ser destinado. Ressalte-se que a construção de mais unidades impacta na vizinhança do local em que o empreendimento é construído, com reflexos no adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, geração de tráfego e demanda por transporte público, fornecimento de água, coleta de esgotos e iluminação, por exemplo"* (e-STJ, fls. 8.286/8.287).

Inicialmente, analiso o recurso especial de TATUÍ SANTO ANDRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

A controvérsia consiste em avaliar se a alteração do projeto original constituiu grave violação aos valores éticos fundamentais da sociedade, a ponto de configurar o dano moral coletivo, previsto no art. 6º, VI, do CDC.

A questão reveste-se de considerável relevância social, uma vez que envolve a violação das normas urbanísticas e do direito à moradia digna no município, evidenciando flagrante desvirtuamento da finalidade de empreendimento habitacional destinado ao mercado popular.

É incontroverso que houve adulteração do projeto originalmente aprovado de Habitação de Mercado Popular (HMP), com a inclusão indevida de um segundo banheiro nas unidades habitacionais, após a concessão do habite-se, configurando clara infração à Lei Municipal n. 8.696/2004 (Plano Diretor).

Cumprе destacar que, nos termos do art. 14, II, da referida lei municipal, a HMP é destinada especificamente à população com renda entre seis e dez salários mínimos, sendo expressamente limitada a um banheiro e uma vaga de garagem por unidade. Em contrapartida a essas restrições, permite-se ao empreendedor um coeficiente de aproveitamento diferenciado do terreno, que se eleva de 3,0 para 5,4.

O que se apurou foi que os responsáveis pelo empreendimento, após se beneficiarem dos incentivos concedidos ao enquadramento como HMP — incluindo a construção de 26 unidades adicionais em razão do coeficiente ampliado —, procederam à modificação deliberada do projeto, incluindo um segundo banheiro, que

transformou um dos dormitórios em suíte, alterando substancialmente o padrão e o valor dos imóveis.

A modificação foi realizada de maneira ardilosa, após a concessão do habite-se e a vistoria municipal, com o evidente intuito de burlar a fiscalização e maximizar os lucros, em detrimento da função social da propriedade e do direito à moradia.

Trata-se de conduta especialmente grave por diversos aspectos.

Primeiro, pelo evidente intuito fraudulento, demonstrado pela premeditação em aguardar a conclusão das vistorias para então proceder à modificação do projeto.

Segundo, pela apropriação indevida de benefícios urbanísticos destinados a fins sociais. O coeficiente diferenciado permitiu a construção de 26 unidades além do que seria permitido em um projeto regular, gerando adensamento populacional.

Terceiro, e mais importante, pela completa frustração da finalidade social do empreendimento. A inclusão do segundo banheiro elevou significativamente o valor dos imóveis, excluindo precisamente a população-alvo da política habitacional — aquela com renda entre seis e dez salários mínimos.

Tais circunstâncias ultrapassam a mera ilegalidade para configurar verdadeira afronta aos valores fundamentais que norteiam a política habitacional e o planejamento urbano. A conduta atinge frontalmente princípios basilares como a boa-fé, a função social da propriedade e o direito à moradia digna, constitucionalmente assegurados.

Com efeito, o que se verifica é uma situação excepcional de manifesta gravidade, que ultrapassa o mero descumprimento de normas urbanísticas para configurar verdadeira afronta aos valores fundamentais da sociedade, justificando plenamente a condenação por danos morais coletivos.

Ressalte-se que esta Corte Superior possui entendimento consolidado de que *"o dano moral coletivo, compreendido como o resultado de uma lesão à esfera extrapatrimonial de determinada comunidade, se dá quando a conduta agride, de modo totalmente injusto e intolerável, o ordenamento jurídico e os valores éticos fundamentais da sociedade em si considerada, a provocar repulsa e indignação na consciência coletiva"* (REsp n. 1.473.846/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/2/2017, DJe de 24/2/2017).

O dano moral coletivo, *in casu*, manifesta-se na própria frustração da política pública habitacional, convertida de instrumento de inclusão social em mecanismo de

especulação imobiliária. Tal conduta provoca justificada repulsa social, ainda mais quando considerado seu potencial multiplicador, podendo servir de incentivo negativo a outros empreendedores.

Ademais, o dano moral coletivo prescinde da comprovação de dor ou sofrimento, bastando a demonstração da gravidade da violação aos valores fundamentais da sociedade.

Neste contexto, a manutenção da condenação por danos morais coletivos mostra-se não apenas adequada como necessária para reafirmar a intangibilidade dos valores sociais violados e desestimular condutas semelhantes.

No que respeita especificamente ao pedido de redução do *quantum* dos danos morais coletivos, fixados em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), melhor sorte não assiste à parte recorrente.

A revisão do valor fixado a título de danos morais coletivos somente é possível quando exorbitante ou irrisório, o que não se verifica.

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, fixou o montante considerando as peculiaridades do caso concreto, notadamente: a gravidade da conduta, marcada por premeditação e intuito fraudulento; o prejuízo ao planejamento urbano, com a construção de 26 unidades além do permitido em um projeto padrão; o completo desvirtuamento da finalidade social do empreendimento; o benefício econômico obtido com a especulação imobiliária; e o necessário caráter pedagógico da condenação.

A pretensão de reduzir o valor da indenização demandaria necessariamente o reexame do acervo fático-probatório dos autos para reavaliar a extensão dos danos e a gravidade da conduta, providência vedada em sede de recurso especial por força da Súmula n. 7/STJ.

Ademais, o montante fixado não se revela exorbitante quando considerada a dimensão do dano causado à coletividade e a capacidade econômica dos ofensores, mostrando-se adequado para cumprir a função pedagógica da condenação sem caracterizar enriquecimento ilícito.

Passo à análise do recurso especial do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Ao julgar os recursos de apelação, a 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reduziu o valor da indenização por danos

morais para R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Em relação ao pedido de condenação ao pagamento de indenização por perdas e danos, a Corte estadual limitou-se a afirmar que *"nem se pode dizer que os adquirentes tiveram prejuízos, uma vez que o valor por eles pago, em princípio, está de acordo com o praticado no mercado para as unidades que foram adquiridas (inclusive considerando a existência de dois banheiros)"* (e-STJ, fl. 8.284).

Por sua vez, no recurso especial a parte busca seja analisada a *"responsabilização civil dos requeridos pelos danos urbanísticos, ambientais e aos interesses individuais indisponíveis dos adquirentes (consumidores)"* (e-STJ, fl. 8.413). Defende que, *"tendo em vista que uma unidade autônoma do empreendimento foi comercializada pelo valor de R\$ 244.852,00 (fls. 190/193), as perdas e danos deverão corresponder à soma de R\$ 6.366.152,00 (seis milhões, trezentos e sessenta e seis reais mil e cento e cinquenta reais), a ser revertida ao Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos – FID ou ao próprio Município de Santo André, para custeio de projetos relacionados à ordem urbanística"* (e-STJ, fl. 8.414).

Contudo, conforme a transcrição do acórdão, o Tribunal de origem limitou-se a analisar a indenização por danos materiais sob a ótica da ausência de prejuízos aos adquirentes das unidades imobiliárias.

No que tange à responsabilização civil por danos urbanísticos, ambientais e potenciais problemas futuros que os adquirentes possam vir a enfrentar ao alienar os apartamentos, o Tribunal *a quo* não se pronunciou sobre essas questões. Ademais, a Corte local não foi instada a se manifestar por meio de embargos declaratórios, o que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento. Diante disso, aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Em relação especificamente ao pedido de aumento do *quantum* indenizatório, fixado a título de danos morais coletivos em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), melhor sorte não assiste à parte recorrente.

Com efeito, a revisão do valor fixado a título de danos morais coletivos somente é possível quando exorbitante ou irrisório, o que não se verifica.

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, fixou o montante considerando as peculiaridades do caso concreto, notadamente: a gravidade da conduta, marcada por premeditação e intuito fraudulento; o prejuízo ao planejamento urbano, com a construção de 26 unidades além do permitido em um projeto padrão; o completo desvirtuamento da finalidade social do empreendimento; o benefício econômico obtido com a especulação imobiliária; e o necessário caráter

pedagógico da condenação.

A pretensão de elevar o valor da indenização demandaria necessariamente o reexame do acervo fático-probatório dos autos para reavaliar a extensão dos danos e a gravidade da conduta, providência vedada em sede de recurso especial por força da Súmula n. 7/STJ.

Ademais, o montante fixado não se revela irrisório, mostrando-se adequado para cumprir a função pedagógica da condenação sem caracterizar enriquecimento ilícito.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO aos recursos especiais.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0123345-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.182.775 / SP

Número Origem: 10149785920178260554

PAUTA: 10/12/2024

JULGADO: 10/12/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
FLAVIA PARRA PISANI - SP271542
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : ATTICA CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA CAMPANHA DOMINGUES - SP085039
MARCO ANTONIO BOSCULO PACHECO - SP084681
RECORRIDO : CRISTIANO RODRIGUES ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MONTEIRO SOBRINHO - SP111358
ULISSES CONSTANTINO ANDRADE - SP232863
RECORRIDO : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : ÂNGELA MARIA HOEHNE - SP170901
INTERES. : MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
PROCURADOR : ARLINDO FELIPE DA CUNHA - SP115827

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0123345-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.182.775 / SP

Número Origem: 10149785920178260554

PAUTA: 10/12/2024

JULGADO: 17/12/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
FLAVIA PARRA PISANI - SP271542
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : ATTICA CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA CAMPANHA DOMINGUES - SP085039
MARCO ANTONIO BOSCULO PACHECO - SP084681
RECORRIDO : CRISTIANO RODRIGUES ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MONTEIRO SOBRINHO - SP111358
ULISSES CONSTANTINO ANDRADE - SP232863
RECORRIDO : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : ÂNGELA MARIA HOEHNE - SP170901
INTERES. : MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
PROCURADOR : ARLINDO FELIPE DA CUNHA - SP115827

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0123345-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.182.775 / SP

Número Origem: 10149785920178260554

PAUTA: 10/12/2024

JULGADO: 04/02/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
FLAVIA PARRA PISANI - SP271542
RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : ATTICA CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA CAMPANHA DOMINGUES - SP085039
MARCO ANTONIO BOSCULO PACHECO - SP084681
RECORRIDO : CRISTIANO RODRIGUES ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MONTEIRO SOBRINHO - SP111358
ULISSES CONSTANTINO ANDRADE - SP232863
RECORRIDO : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADO : ÂNGELA MARIA HOEHNE - SP170901
INTERES. : MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
PROCURADOR : ARLINDO FELIPE DA CUNHA - SP115827

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0123345-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.182.775 / SP

Número Origem: 10149785920178260554

PAUTA: 10/12/2024

JULGADO: 12/02/2025

RelatorExmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI****AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811
FLAVIA PARRA PISANI - SP271542

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : TATUI SANTO ANDRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : FELIPE LOTO HABIB - SP254081
FÁBIO CALEFFI - SP235811

RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
RECORRIDO : ATTICA CONSTRUCAO CIVIL LTDA
ADVOGADOS : LÚCIA CAMPANHA DOMINGUES - SP085039
MARCO ANTONIO BOSCULO PACHECO - SP084681

RECORRIDO : CRISTIANO RODRIGUES ALVES
ADVOGADOS : JOSÉ MONTEIRO SOBRINHO - SP111358
ULISSES CONSTANTINO ANDRADE - SP232863

RECORRIDO : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA -
MICROEMPRESA

ADVOGADO : ÂNGELA MARIA HOEHNE - SP170901
INTERES. : MUNICIPIO DE SANTO ANDRE
PROCURADOR : ARLINDO FELIPE DA CUNHA - SP115827

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

C5425245151228191:1615@ 2022/0123345-2 - REsp 2182775