

# STJ reconhece danos morais coletivos por alteração de projeto de habitação popular

A indevida alteração de projeto habitacional popular aprovado, em busca de especulação imobiliária, gera danos morais coletivos por frustrar política pública e impedir a inclusão social.



Com essa conclusão, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve a condenação de uma empresa de empreendimentos imobiliários ao pagamento de indenização de R\$ 1 milhão.

A empresa alterou um projeto de Habitação de Mercado Popular (HMP) que previa apartamentos com dois cômodos e um banheiro destinados a famílias com renda mensal na faixa de seis até dez salários mínimos.

Depois de receber o “habite-se”, na execução da obra, decidiu incluir um segundo banheiro, transformando um dos cômodos em suíte, o que facilita e encarece a venda das unidades, proporcionando maior lucro.

A alteração reduziu o coeficiente de aproveitamento do terreno, o que impacta o meio ambiente pela construção de mais unidades em um terreno onde a infraestrutura básica é dimensionada de outra maneira.

Ao STJ, a empresa alegou que a alteração do projeto foi compensada pelo pagamento da outorga onerosa devida pela utilização do potencial

construtivo máximo do terreno, o que afastaria o dano moral sofrido pela coletividade.

## Danos morais coletivos

A 4ª Turma negou provimento ao recurso, por unanimidade. Relator do recurso especial, o ministro Antonio Carlos Ferreira identificou a ocorrência do dano moral coletivo e classificou a conduta da empresa como “especialmente grave”.

Isso porque, ao alterar o projeto original, ela se apropriou indevidamente de benefícios urbanísticos destinados a fins sociais e frustrou completamente a finalidade social, tudo com intuito fraudulento — a modificação se deu após vistorias pelo órgão público.

Dessa forma, a conduta não é mera ilegalidade, de acordo com o relator, mas verdadeira afronta aos valores que norteiam a política habitacional e o planejamento urbano. Para ele, houve afronta à boa-fé, à função social da propriedade ao direito à moradia.

“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”, concluiu.

O dano moral da coletividade decorre da transformação de uma política pública habitacional em mecanismo de especulação imobiliária, o que provoca justificada repulsa social.

“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”, concluiu o ministro.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.182.775**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-fev-27/stj-reconhece-danos-morais-coletivos-por-alteracao-de-projeto-de-habitacao-popular/>