



MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO NORTE

24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR DA COMARCA DE NATAL
Av. Mal. Floriano Peixoto, 550, Centro- Natal/RN – CEP: 59.020-500 Fone/Fax: (0XX84) 3232-7171

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS
CÍVEIS NÃO ESPECIALIZADAS DA COMARCA DE NATAL/RN, A QUEM COUBER
POR DISTRIBUIÇÃO LEGAL.**

CÓPIA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,
por intermédio da 24ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Comarca de Natal, Estado
do Rio Grande do Norte, representada pelo seu Promotor de Justiça que ao final subscreve, vem
perante Vossa Excelência, propor a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA
com pedido de antecipação de tutela**

com fulcro nos artigos 129, inciso III da Constituição Federal; 82 da Lei nº 8.078/90; na Lei nº 7.347/85, e na Lei Orgânica do Ministério Público nº 141/96, em desfavor da **AGEST INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 08.870.202/0001-04, com sede na Rua Mossoró, nº 565, Sala 02, Petrópolis, Natal/RN; **ESTRUTURAL BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 07.834.573/0001-60, com sede na Rua Ângelo Varela, nº 1125, Tirol, Natal/RN e **ABREU BROKERS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 08.729.826\0001-06, com sede na Av. Prudente de Moraes, nº 2.900, Lagoa Seca, Natal/RN, CEP: 59.020-400, tomando por base os fatos e as fundamentações jurídicas a seguir aduzidas:

I- DOS FATOS

1. Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Rio Grande do Norte em face das empresas Agest Incorporadora Ltda., Estrutural Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Abreu Brokers Serviços Imobiliários S/A. em decorrência de prática abusiva consistente na omissão de informações essenciais referentes ao pagamento de honorários pelos serviços de corretagem imobiliária, bem como sua cobrança abusiva, no momento em que os consumidores adquirem unidades autônomas dos empreendimentos lançados em parceria pelas Rés.
2. Conforme consta das informações apuradas no Inquérito Civil nº 070/11 J (anexo), instaurado por este Órgão Ministerial em decorrência de reclamação apresentada pelo Sr. José de Arimateia Costa que afirma ter adquirido, em 15/02/2008 (quando foi lançado), um (01) apartamento (nº 903, 9º andar, Torre F), do empreendimento Nature Condomínio Clube e que, neste momento, não lhe foi informado que o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) do sinal pago era para pagar os honorários dos serviços de corretagem imobiliária, nem sequer que referida quantia não seria computada como abatimento no saldo devedor. Ainda asseverou que o imóvel em questão teria sido entregue sem expedição do “habite-se”, bem como com dimensões diferentes daquelas apresentadas no panfleto e na planta baixa do apartamento.
3. Em face do exposto, este Órgão Ministerial requisitou a realização de perícia técnica de engenharia civil a fim de esclarecer possíveis divergências entre a área privativa do apartamento em questão informada na documentação entregue pela construtora e o que foi efetivamente construído. Referida perícia constatou que não há qualquer diferença significativa (maior que 5%). Sobre esta questão, importante dizer que o STJ dispõe favoravelmente acerca de uma tolerância de até um vinte avos de diferença encontrada na metragem de um empreendimento.
4. Instadas a se pronunciarem acerca do caso em epígrafe, as empresas demandadas Agest Incorporadora Ltda. e Estrutural Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. informaram às fls. 39-47, do referido inquérito civil, que o Sr. José de Arimateia Costa tinha ciência do pagamento da taxa de corretagem à Abreu Brokers Serviços Imobiliários S/A que intermediou o negócio jurídico de compra e venda, o que se pode verificar no documento “Carta ao Cliente”. Além disso,

afirmaram ser prática costumeira o adquirente do imóvel pagar a comissão de corretagem. E mais: *“o habite-se apenas poderá ser emitido após análise do Corpo de Bombeiros Militar, o que só pode ocorrer após a conclusão do empreendimento, o que ainda não aconteceu”* (fl. 46).

5. Por sua vez, a corretora de imóveis Abreu Brokers Serviços Imobiliários S/A informou às fls. 62-64 não ser responsável pela construção do empreendimento, pois apenas assumiu a obrigação de captar clientes para que o negócio jurídico se aperfeiçoasse. Ainda sustentou que no momento da compra do imóvel o Sr. José de Arimateia Costa fora esclarecido de todos os procedimentos adotados, bem como foi informado de que a taxa de corretagem era devida e exigível, como se pode constatar através de sua ciência no documento denominado “Carta ao Cliente”, assinado em data posterior à assinatura do contrato e emissão dos cheques dados a título de sinal.

6. Em face do exposto, solicitou-se que o reclamante se manifestasse acerca das informações apresentadas pelas demandadas. Este afirmou às fls. 85-86 que não tinha conhecimento que a comissão de corretagem estava embutida nas prestações iniciais, pois não firmou contrato de mediação com a corretora de imóvel acima citada, tendo em vista que a referida compra e venda ocorreu diretamente no estande de venda da empresa Agest Incorporadora Ltda. e que os 08 cheques foram emitidos única e exclusivamente para entrada da compra do imóvel.

7. Pelo exposto, considerando a lesividade da conduta perpetrada pelas demandadas, e primando este Órgão Ministerial pela defesa dos interesses coletivos, especialmente no que pertine aos direitos consumeristas, se interpõe a presente Ação Civil Pública, embasada nas linhas que passa a expor.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

II. 1- Da cobrança abusiva ao consumidor dos honorários pelos serviços de corretagem imobiliária.

8. Inicialmente, relevante dizer ser abusiva a conduta das Rés, considerando que, ao efetuarem o pagamento pelo serviço de intermediação imobiliária, os compradores custeiam um

serviço prestado à construtora ou incorporadora, e que por esta deve ser pago. Destarte, o repasse aos compradores de custos de comercialização do empreendimento, como a corretagem, resulta no enriquecimento ilícito das empresas demandadas.

9. Mostra-se visível que as requeridas impõem o pagamento de comissão de corretagem, pois ao se procurar o estande de vendas da empresa incorporadora para a aquisição de imóvel (como ocorreu no caso concreto) descaracteriza-se qualquer indício de que o consumidor tenha ajustado a contratação de imobiliária para intermediar o negócio. Para o consumidor há toda a aparência de se estar contratando diretamente com a incorporadora ou construtora já que no próprio estande de vendas é confeccionado o contrato em nome destas.

10. Pela clareza que a situação demonstra, resta evidente que se houve corretagem na comercialização dos imóveis do empreendimento Nature Condomínio Clube, este serviço não foi prestado para os compradores, mas sim para a construtora demandada. Observe-se, nesse desiderato, que nos termos do artigo 722 do Código Civil, no “*contrato de corretagem, uma pessoa, (...), obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas*”. No caso, essa relação havia entre a imobiliária e a incorporadora Ré, e não entre a imobiliária e os compradores.

11. O STJ já decidiu que, em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão de corretagem é aquele que contratou o corretor de imóvel, conforme segue:

CORRETAGEM DE IMÓVEL. CONTRATO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO, SE DO ADQUIRENTE OU DO VENDEDOR. MATÉRIA DE PROVA.

– Em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente.

– Em sede de apelo especial não se reexamina matéria de natureza fático-probatória (Súmula n.º 7-STJ).

Recurso especial não conhecido. (REsp 188.324 BA, Rel. Min Barros Monteiro, 4ª T, J. 07.03.2002)

12. Além disso, ainda que houvesse cláusula contratual repassando a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem para os compradores, esta seria abusiva, em face do disposto no art. 39, I, do CDC, *in verbis*:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras prática abusivas:

I- condicionar o fornecimento de produto e serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”.

13. Ainda mais, o fato das Rés alegarem “*que o Sr. José de Arimateia Costa tinha ciência do pagamento da taxa de corretagem à Abreu Brokers Serviços Imobiliários S/A que intermediou o negócio jurídico de compra e venda, o que se pode verificar no documento 'Carta ao Cliente'* não torna o repasse ao consumidor da taxa de corretagem legal, tampouco as exime da responsabilidade pelo pagamento de tal serviço, que é, em regra, do promitente vendedor.

14. É praxe do mercado imobiliário que os custos da corretagem sejam do vendedor, como também regra no ordenamento civil pátrio. Com efeito, nos termos do artigo 490 do Código Civil, “*salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição*”

15. E, sendo o pagamento da corretagem pelo vendedor o procedimento habitual, pacto em sentido diverso, para ser eficaz – e válido – deverá ser livre, consciente e voluntariamente aceito pelo comprador. Nesse sentido, a lição de Sílvio de Salvo Venosa:

Quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na

generalidade dos casos, tenta transferir tal ônus ao adquirente. A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem (Rizzardo, 1988:1.130)” (sem grifos no original) (in VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos em espécie. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. cit. p. 327).

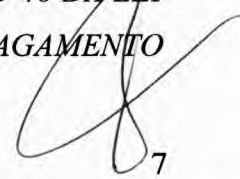
16. Assim, somente é eficaz – e válida – a cláusula que transfere o ônus pelo pagamento da intermediação imobiliária ao comprador se este aceitá-la de forma livre, consciente e voluntária. E, não é o que ocorre na comercialização dos empreendimentos lançados pelas Rés, pois os compradores não aceitaram, de forma livre, consciente e voluntária, assumir o encargo da corretagem.

17. Oportuno considerar, nesse particular, que não há como se atribuir qualquer validade a cláusulas que porventura estejam contidas nos instrumentos contratuais assinados pelas partes e que permitam a exigência do consumidor quanto ao pagamento da comissão de corretagem. Assim se diz porque os contratos assinalados possuem natureza eminentemente de adesão, não permitindo ao consumidor a livre estipulação e negociação dos seus termos, cabendo-lhe tão somente aceitar integralmente seu teor ou não.

18. Sobre o assunto, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, em recente julgado reconheceu a abusividade da taxa de corretagem, consoante vemos a seguir:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REJEITADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CORRETORA. PREJUDICIAL DE MÉRITO AFASTADA. INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO TRIENAL. MÉRITO: COBRANÇA INDEVIDA, NA HIPÓTESE, DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. VALOR DA CORRETAGEM NÃO INCLUÍDO NO PREÇO TOTAL DO IMÓVEL. MAJORAÇÃO DO VALOR DO BEM. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DEVIDA.

RECURSO CONHECIDO. PRELIMINARES REJEITADAS. IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. SE CORRETORA E CONSTRUTORA TRABALHAM CONJUNTAMENTE PARA OFERTA E VENDA DE IMÓVEL, RESPONDEM SOLIDARIAMENTE PERANTE O CONSUMIDOR (ART. 7º, CDC). PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REJEITADA. 2. O PAGAMENTO DA CORRETAGEM OCORREU EM 30.03.2010, E A AÇÃO FOI PROPOSTA EM JANEIRO DE 2013, PORTANTO, DENTRO DO PRAZO TRIENAL DA PRESCRIÇÃO, ESTABELECIDO NO ART. 206, § 3º, INCISO IV, DO CÓDIGO CIVIL. PREJUDICIAL DE MÉRITO REJEITADA. 3. O VALOR PAGO PELO CONSUMIDOR ULTRAPASSOU O VALOR DO IMÓVEL NEGOCIADO PARA CUSTEAR A TAXA DE CORRETAGEM. PORÉM, INEXISTE AJUSTE PARA A TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO CORRETOR, PERMANECENDO A MESMA NA ESFERA DO VENDEDOR. 4. ASSIM, A COMISSÃO DE CORRETAGEM COBRADA SE MOSTRA ABUSIVA, EM FACE DE SUA NÃO PREVISÃO CONTRATUAL, OU INFORMAÇÃO CLARA DE QUE O CONSUMIDOR SUPOORTARIA O PAGAMENTO, HAVENDO QUEBRA DO DEVER DE INFORMAÇÃO, PROIBIDADE E BOA-FÉ POR PARTE DO FORNECEDOR. 5. COM EFEITO, A SENTENÇA QUE CONDENA A REQUERIDA A RESTITUIR A CONSUMIDORA OS VALORES VERTIDOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVE SER MANTIDA. 6. PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, COM SÚMULA DE JULGAMENTO SERVINDO DE ACÓRDÃO, NA FORMA DO ARTIGO 46 DA LEI 9.099/95. CONDENADA A RECORRENTE AO PAGAMENTO



DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR CONDENAÇÃO.

(TJ-DF – ACJ: 20130110013600 DF 0001360-44.2013.8.07.0001, Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, Data de Julgamento: 30/07/2013, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE: 23/08/2013. Pág.: 238)

19. Na mesma esteira, destaca-se o julgado do Tribunal Regional Federal da 4ª Região:

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. CEF. TAXA DE CORREAGEM. COBRANÇA DO MUTUÁRIO. INCOMPATIBILIDADE. ABUSIVIDADE. Sopesando os princípios e a finalidade dos programas de aquisição da casa própria e a possibilidade de negociação do pagamento entre a incorporadora/construtora e a imobiliária/corretora, a cobrança da taxa de corretagem do mutuário é indevida e, especificamente neste caso, abusiva. Aplicável ao caso o CDC em compatibilidade com o CC, prevalecendo a norma mais benéfica ao consumidor. A cobrança de corretagem constitui nitidamente cláusula abusiva imposta ilegalmente ao consumidor, revelando, pois, ato praticado pela Caixa Econômica Federal contra a boa-fé do adquirente direto dos imóveis financiados. Trata-se de obrigação iníqua, capaz de impedir a aquisição do bem ou onerar sobremaneira o consumidor, além de violar o preceito constitucional que assegura o direito social à moradia (art. 6.º). É importante frisar que a imposição em questão aumenta o valor do imóvel em 5 % (cinco por cento), às custas do consumidor, acréscimo considerável, em especial para famílias de baixa renda,

que são as principais destinatárias dos imóveis populares vendidos pela CAIXA. (TRF-4 – AC: 7000 PR 5000694-95.2011.404.7000, Relator: Relatora, Data de Julgamento: 07/03/2012, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D.E. 13/04/2012).

20. Pelo exposto, conclui-se que o serviço de intermediação de compra e venda das unidades dos empreendimentos lançados pelas demandadas vem sendo prestado em favor delas, não tendo o consumidor contratado tal serviço. Desta forma, mostra-se abusiva a conduta das Rés de repassar o custo do serviço de corretagem imobiliária aos consumidores adquirentes de seus imóveis.

II. 2- Da violação ao Código de Defesa do Consumidor

21. Pelas informações extraídas do inquérito civil nº 070/11 J que embasou a presente Ação Civil Pública mostra-se evidente a prática abusiva das demandadas consistente na omissão de informações essenciais referentes ao pagamento de honorários pelos serviços de corretagem imobiliária, bem como sua cobrança abusiva, no momento em que os consumidores adquirem unidades autônomas dos empreendimentos lançados em parceria por elas.

22. Neste aspecto, é possível verificar a primeira violação à ordem jurídica perpetrada pelas rés, tendo em vista que, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.078/90 (CDC), 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 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”.

23. Desta forma, deixar de informar ao consumidor que parte do sinal, no caso concreto, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago na contratação do imóvel adquirido por este é para custear o serviço de corretagem imobiliária induz ao erro o consumidor que acredita que todo o valor pago a título de sinal será abatido ao final no saldo devedor.

24. Igualmente, referida conduta contraria o disposto no art. 31, do Código de Defesa do Consumidor, que exige que *“a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores”*.

25. A segunda conduta violadora da ordem jurídica perpetrada pelas rés consubstancia-se na cobrança abusiva de honorários pelos serviços de corretagem ao consumidor adquirente dos seus imóveis, uma vez que referido serviço de corretagem deve ser pago por quem o contratou, *in casu*, as empresas incorporadoras e construtoras.

26. **Não há nos autos qualquer indício de que os consumidores tenham ajustado a contratação de imobiliária para intermediar o negócio jurídico. Pelo contrário, há indícios de que este serviço foi contratado pelas demandadas, uma vez que o consumidor procurou o estande de vendas para comprar o imóvel e não para contratar serviço de corretagem.**

27. Ademais, o fato de terem sido atendidos por corretores da imobiliária no estande de

vendas do empreendimento demonstra apenas que estes estavam lá a serviço da própria construtora ou incorporadora, sob suas instruções.

28. E mais, os serviços de corretagem devem ser pagos apenas indiretamente pelos compradores, quando estes satisfazem o preço do imóvel. Destarte, além do valor devido pela unidade habitacional, os compradores não devem desembolsar qualquer outra quantia para fins de ressarcimento das despesas decorrentes da comercialização do empreendimento imobiliário, como eventuais honorários de corretagem.

29. Em assim sendo, trata-se de evidente prática abusiva imposta no fornecimento do produto a transferência direta aos consumidores do ônus do pagamento de despesas decorrentes da comercialização de empreendimento. Esse procedimento, **além de proporcionar o enriquecimento indevido do fornecedor, ofende o direito básico – e fundamental – dos consumidores à “proteção contra (...) métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos (...)”** (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

30. Também se verifica prática abusiva de venda casada, prevista no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, consistente em condicionar a compra da unidade imobiliária ao pagamento do serviço de corretagem imobiliária, definida no art. 39, inciso I, do CDC, a seguir transcrito:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

***I – condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;**”*

31. Cuida-se de ilícito que, inclusive, compõe o rol de infrações à ordem econômica

estabelecido pela Lei nº 12.529, de 30-11-2011:

“Art. 36. Constituem infração da ordem econômica, independentemente de culpa, os atos sob qualquer forma manifestados, que tenham por objeto ou possam produzir os seguintes efeitos, ainda que não sejam alcançados:

(...)

XVIII – subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem;”

32. Assim, ainda que houvesse cláusula contratual repassando a responsabilidade pelo pagamento dos honorários de corretagem ao adquirente do imóvel esta seria abusiva, nula de pleno direito por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, o que é incompatível com o princípio da boa fé e com o da equidade. Neste sentido, dispõe o art. 51, inciso IV, da Lei 8.078/90:

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;”

33. Nelson Nery Júnior¹, um dos autores do anteprojeto da Lei nº 8.078/90 (CDC), discorre acerca da matéria, veja-se:

“(…) A existência de cláusula abusiva no contrato de consumo torna inválida a relação contratual pela quebra do equilíbrio entre as partes, pois normalmente se verifica nos contratos de adesão,

¹ JÚNIOR, Nelson Nery. *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, comentado pelos Autores do Anteprojeto*. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004, pág. 501.

nos quais o estipulante se outorga todas as vantagens em detrimento do aderente, de que são retiradas as vantagens e a quem são carreados todos os ônus derivados do contrato”.

34. Relevante asseverar que os adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos comercializados pela rés não são meramente instados a pagar pelo serviço de corretagem. Na verdade, eles são verdadeiramente compelidos a pagar pelo serviço de corretagem, uma vez que, conforme informações extraídas do inquérito civil nº 070/11 J, o pagamento dos valores de corretagem constituem pré-requisito para o fechamento do negócio, acreditando o consumidor que está arcando com um custo a título de sinal, o qual deveria ser descontado no saldo devedor do imóvel.

35. No caso vertente, ocorre a cobrança de taxa de corretagem, de responsabilidade da empresa demandada, sendo notória a situação de desvantagem exagerada em que foi colocado o consumidor, estando caracterizada prática abusiva que deve ser prontamente repelida, conforme dispõe o art. 39, inciso V, do CDC:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

36. **Pelo exposto, conclui-se que as demandadas não respeitam os direitos básicos dos consumidores referentes à informação adequada e clara sobre os produtos e serviços, bem como o direito de serem protegidos contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, práticas abusivas de venda casada e cobrança de vantagem manifestamente excessiva.**

II. 3 – Da violação aos princípios da boa-fé objetiva e equilíbrio contratual

37. O Código de Defesa do Consumidor contempla em seu art. 4º, inciso III, o princípio

da boa-fé e o do equilíbrio nas relações de consumo, como instrumentos fundamentais nas relações entre consumidores e fornecedores. São, por conseguinte, deveres de conduta, e, fundamentalmente, princípios norteadores do comportamento que cada parte deve adotar. Se não, vejamos:

Art. 4º. A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria de sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia nas relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

(...)

III – harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores; (...).

38. Tal mandamento, ao aludir ao princípio da boa-fé, refere-se tanto a um dever do fornecedor quanto do consumidor. Este princípio foi revitalizado pelo CDC, já que existe como princípio geral de direito há muito conhecido e presente desde o movimento do direito natural.

39. Insta salientar que o código consumerista prima pela boa-fé objetiva que, nos dizeres do professor Rizzatto Nunes, “*pode ser definida, grosso modo, como sendo uma regra de conduta, isto é, o dever das partes de agir conforme certos parâmetros de honestidade e lealdade, a fim de se estabelecer o equilíbrio nas relações de consumo*”².

40. Sobre a matéria nos ensina Cláudia Lima Marques³:

Boa-fé objetiva significa, portanto, uma atuação refletida, uma atuação refletindo, pensando no outro, no parceiro contratual, respeitando-o, respeitando seus interesses legítimos, suas expectativas razoáveis, seus direitos, agindo com lealdade, sem abuso, sem obstrução, sem causar lesão ou desvantagem excessiva, cooperando para atingir o bom fim das obrigações: o

²NUNES. Rizzatto. Curso de Direito do Consumidor. São Paulo. Saraiva: 2009. p.132.

³Contratos no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: RT, 2002, página 181.

cumprimento do objetivo contratual e a realização dos interesses das partes (grifos nossos).

41. Trata-se a boa-fé objetiva de princípio basilar, o caminho seguro que deve ser perseguido em todas as relações negociais, inclusive como mandamento do Código de Defesa do Consumidor.

42. No caso concreto há violação aos princípios da boa-fé objetiva, uma vez que o consumidor ao procurar o estande de venda da incorporadora ré e firmar o contrato de compromisso de compra e venda de um apartamento, o fez acreditando que a incorporadora teria condições de atender as suas expectativas, pelo menos quanto à legalidade das cobranças impostas.

43. Por sua vez, o princípio da equidade é violado quando se onera excessivamente o consumidor ao se cobrar ilegalmente o pagamento pelo serviço de corretagem, o que afronta o Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Art. 39, V e Art. 51, IV).

II. 4. Da violação ao princípio da vulnerabilidade.

44. Em respeito ao disposto no art. 4º, inciso I, da Lei nº 8.078/90, o consumidor merece tratamento compatível com a sua condição de elo mais frágil nas relações de consumo. Especialmente, quando se trata de contratos de adesão, como é o caso, em que o desequilíbrio se afigura patente em desfavor do consumidor. Se não, vejamos o que dispõe referido diploma legal:

“Art. 4º - A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

*I – reconhecimento da **vulnerabilidade do consumidor** no mercado*

de consumo; (...)" (grifos nossos)

45. Assevera Cláudia Lima Marques,

"... no caso dos contratos, o problema é o desequilíbrio flagrante de forças dos contratantes. Uma das partes é vulnerável (art. 4º, I), é o polo mais fraco da relação contratual, pois não pode discutir o conteúdo do contrato: mesmo que saiba que determinada cláusula é abusiva, só tem uma opção, 'pegar ou largar', isto é, aceitar o contrato nas condições que lhe oferece o fornecedor ou não aceitar e procurar outro fornecedor. Sua situação é estruturalmente e faticamente diferente da do profissional que oferece o contrato. Este desequilíbrio de forças entre os contratantes é a justificacão para um tratamento desequilibrado e desigual dos cocontratantes, protegendo o direito aquele que está na posição mais fraca, o vulnerável, o que é desigual fática e juridicamente." (Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 6 ed. São Paulo: RT, 2011, p. 321).

46. Neste contexto, sobre o princípio da vulnerabilidade estampado no CDC, Rizzatto Nunes⁴ assevera que:

(...) o consumidor é a parte fraca da relação jurídica de consumo. Essa fraqueza, essa fragilidade, é real, concreta, e decorre de dois aspectos: um de ordem técnica e outro de cunho econômico.(...) O consumidor só pode optar por aquilo que existe e foi oferecido no mercado. E essa oferta foi decidida pelo fornecedor, visando seus interesses empresariais, que são, por evidente, os da obtenção de lucro. (grifos nossos).

47. *In casu*, o princípio da vulnerabilidade ganha uma maior relevância por se tratar de contratos de adesão que objetivam a compra e venda de imóveis e, na maior parte das vezes, a aquisição de casa própria pelo consumidor final, o que implica no direito fundamental à moradia (art. 6º, CF).

⁴ NUNES, Rizzatto. *Curso de Direito do Consumidor*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 129 e 130.

48. Ademais, há manifesta vantagem excessiva frente ao consumidor, na cobrança abusiva de honorários pelos serviços de corretagem imobiliária, o que constitui como afronta indireta ao princípio da vulnerabilidade.

49. Pelo exposto, mostra-se aplicável ao caso uma interpretação compatível com a condição de vulnerabilidade do consumidor.

II. 5 – Da repetição em dobro da quantia paga pelos adquirentes de imóveis dos empreendimentos comercializados pelas Rés

50. O consumidor cobrado em quantia indevida faz jus, nos termos do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, à repetição do indébito em dobro (“*O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável*”). Trata-se de verdadeira medida punitiva, de natureza civil, destinada a reprimir a conduta do fornecedor de produtos e serviços que, abusando de sua posição dominante na relação de consumo, locupleta-se ilicitamente em detrimento do consumidor.

51. No caso em tela, restou sobejamente demonstrado que as requeridas cobraram indevidamente honorários de corretagem dos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos que lançam. Destarte, os lesados fazem jus à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagaram em excesso, acrescido de juros legais e correção monetária, nos exatos termos do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

52. Atente-se que a única forma de excluir a incidência da sanção é provando o fornecedor que houve “engano justificável” na cobrança em quantia indevida, conforme prevê o artigo 42, parágrafo único, *in fine*, do CDC. Mas, afinal, para efeitos de exclusão da sanção da repetição do indébito em dobro, o que se poderia compreender por “engano justificável”?

53. Parcela da doutrina, um tanto ortodoxa, defende que poderá ocorrer a exclusão da aplicação da sanção na hipótese de demonstração de que não houve, por parte do fornecedor, dolo

ou culpa na conduta de cobrar indevidamente do consumidor. Destarte, poder-se-ia comprovar o “engano justificável” a que se refere o supracitado dispositivo, através da demonstração de que o fornecedor não operou com dolo ou culpa. Perfilhando este entendimento, temos Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin que, em comentário ao citado dispositivo, assim se manifestou:

“A SUFICIÊNCIA DA CULPA PARA A APLICAÇÃO DA SANÇÃO – Se o engano é justificável, não cabe a repetição. No Código Civil, só a má-fé permite a aplicação da sanção. Na legislação especial, tanto a má-fé como a culpa (imprudência, negligência e imperícia) dão ensejo à punição.” (sem grifos no original). (in GRINOVER, Ada Pellegrini et al.; Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005. cit. p. 396/7).

54. Há, porém, respeitáveis doutrinadores – dentre os quais sobressai a especialista em Direito do Consumidor Cláudia Lima Marques, que, em compreensão mais arrojada do dispositivo, e tendo por base a regra da responsabilidade objetiva do fornecedor, sustenta que o “engano justificável” previsto no parágrafo único do artigo 42 do CDC, somente se coloca na hipótese de rompimento do nexos de causalidade entre a ação e resultado, o que ocorreria apenas nos casos de caso fortuito, força maior e fato do príncipe. Nesse sentido, Luiz Cláudio Carvalho de Almeida, para quem

“(…) é possível vislumbrar no dispositivo legal do parágrafo único do art. 42 do CDC verdadeira hipótese de punitive damages autorizada em lei. Note-se que dentro do sistema de proteção ao consumidor foi consagrada como regra a responsabilidade objetiva do fornecedor, conforme anteriormente explicitado. Desse modo, a expressão engano justificável deve ser interpretada como fator que exclua o nexos de causalidade entre a conduta do fornecedor e o dano causado, o que, invariavelmente só será demonstrado no caso fortuito, na força maior e no fato do príncipe. Não há razão que justifique se excepcionar o sistema de proteção ao consumidor no que tange aos critérios de aferição de responsabilidade civil do fornecedor pelos danos causados ao consumidor. Há no dispositivo legal em comento um nítido intuito de emprestar à devolução em dobro uma função pedagógica e de desestímulo ao fornecedor. A idéia de que a condenação indiscriminada à repetição dobrada do

indébito consubstanciaria enriquecimento sem causa do consumidor parte da uma idéia equivocada de causa da obrigação. O dever de pagar tem como causa a violação da própria lei (art. 42, parágrafo único, do CDC) e não a regra geral.” (sem grifos no original) (in “A repetição do indébito em dobro no caso de cobrança indevida de dívida oriunda de relação de consumo como hipótese de aplicação dos punitive damages no direito brasileiro ”, in Revista de Direito do Consumidor n.º 54, Abril-Junho/2005, São Paulo: RT, 2005. cit. p. 169).

55. Esse entendimento, aparentemente, é o que melhor coaduna com o espírito do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o fornecedor, de modo geral, responde objetivamente pelos danos causados na relação de consumo. Partindo-se desta premissa, mesmo no caso de aplicação da sanção prevista no parágrafo único do artigo 42 do CDC, não há de se perquirir acerca dos elementos subjetivos “dolo” ou “culpa”. Somente quando o fato fugir totalmente da esfera de controle do fornecedor, é que se poderia validamente alegar, como tese de defesa, a presença do “engano justificável”. Nesse sentido, o ensinamento da professora Cláudia Lima Marques para quem

“Em nossa opinião não basta que inexista má-fé, dolo ou mesmo ausência de culpa do fornecedor (negligência, imperícia ou imprudência). Deve ter ocorrido um fator externo à esfera do controle do fornecedor (caso fortuito ou força maior) para que o engano (engano contratual, diga-se de passagem) seja justificável” (in Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 4. ed. São Paulo: RT, 2002, cit. p. 1051).

56. Sendo assim, para a corrente que defende essa posição, a que Luiz Cláudio Carvalho de Almeida denomina de concepção objetiva em contraposição à outra, designada de concepção subjetiva (in “A repetição ...”. cit. p. 163), ocorrendo a hipótese descrita *in abstracto* no parágrafo único do artigo 42 do CDC, sem que haja rompimento do nexos de causalidade, a repetição do indébito em dobro é de rigor.

57. Observe-se que a interpretação restritiva do conceito legal “engano justificável” é importante na medida em que assegura, ao máximo, a indenização dos consumidores

lesados por cobrança indevida, atendendo ao preceito contido no artigo 6.º, inciso VI, do CDC (“São direitos básicos do consumidor: (...) a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos”). Caso prevaleça entendimento que exija dos consumidores cobrados indevidamente, provas robustas dos elementos subjetivos dolo ou culpa do fornecedor, certamente a grande maioria das lesões não seriam efetivamente reparadas.

58. Não se olvide, ainda, que o fornecedor, quando obtém recursos financeiros a partir da cobrança irregular dos consumidores, mesmo que sem intenção deliberada nesse sentido, está logrando nítida e descabida vantagem econômica. Cite-se o exemplo do fornecedor que, não dispondo de recursos para o adimplemento de determinada avença mercantil, está prestes a ser sancionado por isso (com perda de negócios, de clientes etc). Com uma cobrança indevida – mesmo que involuntária – poderá obter numerário capaz de fazer frente a essa necessidade, impedindo maior prejuízo econômico. O que haverá, no fim, são empréstimos involuntários dos consumidores ao fornecedor, a juros baixos.

59. Em casos tais, em não se promovendo rigorosa repressão à conduta do fornecedor (que, como visto, independe de sua intenção ou não em obter a vantagem econômica) - que passa necessariamente pela reparação em dobro prevista no parágrafo único do artigo 42 do CDC – os fornecedores poderão se sentir estimulados, ou tentados, a lesar os consumidores, uma vez que, embora descumprindo a legislação de proteção ao consumidor, a equação econômica resultante da cobrança irregular seria amplamente favorável a seus interesses.

60. Colocado isso, e considerando que a concepção acerca do conceito de “engano justificável” que melhor atende aos preceitos constitucionais e legais pertinentes à proteção do consumidor é a objetiva, outra solução não há senão aplicar a sanção prevista no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor às Requeridas, uma vez que o vínculo causal existente entre a conduta destas empresas e o resultado lesivo causado aos consumidores não foi rompido por qualquer fato atribuído ao Poder Público (*factum principis*), ou à natureza (caso fortuito ou força maior).

61. De qualquer forma, mesmo que, *ad argumentandum tantum*, adote-se a concepção subjetiva, ainda assim as Requeridas merecem ser sancionadas, pois não houve engano

justificável na cobrança indevida de honorários de corretagem dos adquirentes de unidades habitacionais dos seus empreendimentos. Pelo contrário, pelo que se apurou no decorrer da instrução do inquérito civil, as Rés deliberadamente acordaram em repassar o encargo da corretagem, que cabia ao fornecedor, ao consumidor.

III- DA CONCESSÃO DE TUTELA INIBITÓRIA

62. A preocupação ensejadora do presente tópico mantém estreita relação com a utilidade prática do provimento judicial buscado.

63. Com efeito, a pretensão primordial do Ministério Público do Rio Grande do Norte, além de obstar a imediata cobrança da comissão de corretagem na hipótese trazida à baila, é também impedir a reiteração da prática ilícita em comento no futuro, de forma a evitar a violação dos direitos dos inúmeros consumidores atingidos pela prática ilícita contestada.

64. Dessa forma, o que se pretende é ressaltar que o objetivo desta provocação judicial não é somente evitar momentaneamente e casuisticamente a violação dos preceitos que regem a relação travada entre as partes contratantes, mas também impedir a repetição da referida prática pelas Rés.

65. Vislumbram-se, portanto, pedidos relativos à verdadeira tutela inibitória, com o fim precípuo de impedir não apenas a continuidade do ilícito, como também a sua prática e reiteração futura.

66. Sobre a aptidão do instituto em questão para a finalidade ora proposta, válidas são as lições de MARINONI⁵, vejamos:

Não há razão para não admitir que alguém tenha a sua vontade constrangida quando está pronto para praticar um ilícito. Aliás, privilegiar a liberdade, em tais casos, é o mesmo que dizer que todos têm direito de praticar ilícitos e danos, sendo possível evitá-los, mas

⁵(MARINONI, Luiz Guilherme. *Tutela Específica – arts. 462, CPC e 84, CDC*. Ed. RT, São Paulo: 2000, p. 85/88).

apenas reprimi-los. Ora, ante a consciência de que os novos direitos têm, em regra, conteúdo não patrimonial ou prevalentemente não patrimonial, fica fácil perceber a necessidade de concluir que é viável a inibitória para inibir a prática (e não apenas a repetição ou continuação) do ilícito. Uma conclusão no sentido contrário, aliás, implicaria a aceitação da possibilidade de expropriação desses direitos, o que faria surgir a lógica do "poluidor-pagador", por exemplo. A modalidade mais pura de inibitória, que é justamente aquela que se dá com a interferência judicial antes da prática de qualquer ilícito, vem sendo aceita em vários países preocupados com a efetividade da tutela dos direitos. (...). Além disso, não é possível esquecer que o art. 5º, XXXV, da CR, afirma que "nenhuma lei excluirá do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito", com o nítido intuito de viabilizar a tutela inibitória, ou seja, a tutela capaz de garantir a inviolabilidade de um direito que está sendo ameaçado de lesão. (...). Admitida a existência de um direito constitucional à tutela preventiva, fica o legislador infraconstitucional obrigado a estabelecer instrumentos processuais capazes de torná-la realidade, e os operadores jurídicos e doutrinadores obrigados a ler as normas processuais de modo a torná-las efetivas. Isto quer dizer, em outras palavras, que a doutrina processual está obrigada a elaborar dogmaticamente o perfil da tutela inibitória, até porque esta é, sem dúvida alguma, absolutamente imprescindível para a efetividade da tutela dos direitos mais importantes do homem.(Grifos nossos).

67. E mais, o caso concreto requer a fixação de multa apta a desestimular a reiteração da conduta ilícita. Sobre tal possibilidade, a qual encontra-se contemplada nos arts. 461 do Código de Processo Civil e art. 84 do Código de Defesa do Consumidor, citamos mais uma vez o mestre Luiz Guilherme Marinoni⁶, para o qual

O legislador tem o dever de instituir procedimentos judiciais capazes de permitir a efetiva tutela dos direitos, bem como a adequada participação dos cidadãos na reivindicação e na proteção dos direitos. Acontece que o legislador não pode prever, *a priori*, as técnicas processuais ideais para os casos conflitivos, até porque as necessidades do direito material e da vida das pessoas variam conforme as peculiaridades das diversas situações. Por essa razão, o legislador, ao editar as regras processuais, resolveu deixar de lado a rigidez das formas ou a idéia de traçar técnicas processuais abstratas. A solução foi estabelecer regras que conferissem *maior poder ao juiz, dando-lhe a oportunidade de conformar o processo segundo as*

⁶MARINONI, Luiz Guilherme. *Tutela Inibitória e Remoção do Ilícito*. Disponível em: <http://jus.uol.com.br/revista/texto/5041/tutela-inibitoria-e-tutela-de-remocao-do-ilicito>. Acesso em 06/05/2011.

peculiaridades dos casos concretos. Exemplo disso se encontra nos artigos 84 do CDC e 461 do CPC. Como se sabe, tais artigos, voltando-se para a possibilidade de imposição de um fazer ou de um não-fazer, permitem que o juiz conceda a tutela específica ou determine providências que assegurem resultado prático equivalente (caput). Além disso, dá-se ao juiz o poder de, segundo as circunstâncias do caso concreto, ordenar sob pena de multa (§§ 4º) ou decretar medida de execução direta (que estão somente exemplificadas nos §§ 5º), tanto no curso do processo (§§ 3º) quanto na sentença (§§ 4º). Além disso, o juiz pode, na fase de execução, aumentar ou diminuir o valor da multa, ou ainda alterar a modalidade executiva prevista na sentença. (Grifos nossos).

68.

Pelo exposto, requer-se:

a) A condenação das Rés Agest Incorporadora Ltda. e Estrutural Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., definitivamente, à obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobrança dos adquirentes dos empreendimentos por ela lançados pelos valores correspondentes à comissão de corretagem devidos às empresas corretoras que a construtora em questão contratar ou firmar parceria para intermediar as compras e vendas dos imóveis que ofertar, sob pena de incidência de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de tutela inibitória, por consumidor cobrado por tais valores, os quais deverão ser revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97;

b) A condenação da Ré Abreu Brokers, definitivamente, à obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobrança dos adquirentes dos empreendimentos por ela intermediados em virtude de contratação ou parceria firmadas com exclusividade com construtoras, incorporadoras ou outras empresas congêneres, pelos valores correspondentes à comissão de corretagem, cuja responsabilidade pelo

pagamento cabe unicamente à construtora, incorporadora ou empresa congênere contratante ou parceira, sob pena de incidência de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de tutela inibitória, por consumidor cobrado por tais valores, os quais deverão ser revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97.

IV- DA TUTELA ANTECIPADA

69. A antecipação dos efeitos da tutela encontra guarida no ordenamento jurídico no art. 273 do Código de Processo Civil, então aplicável à Ação Civil Pública por força do disposto no art. 19 da Lei nº. 7.347/85, *in verbis*:

“Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I – haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II – fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu”.

70. Para obtenção do provimento antecipatório é preciso, contudo, que a parte demonstre a presença dos requisitos da verossimilhança e do *periculum in mora* / abuso de direito/ manifesto propósito protelatório do réu.

71. Quanto à verossimilhança dos fatos alegados, este requisito se encontra preenchido através do cotejo probatório acostado aos autos. A documentação constante no Inquérito Civil nº. 070/11 J e os argumentos sustentados ao longo desta peça inicial demonstram cabalmente que a empresas demandadas adotam conduta contrária às normas legais, lesando diversos direitos

dos consumidores.

72. Já no que pertine ao *periculum in mora*, insta mencionar que a urgência do pleito reside na perpetuação do dano causado aos consumidores, os quais continuarão ou ainda poderão ser lesionados nos seus direitos em razão da prática abusiva perpetrada pelas rés caso não haja determinação judicial no sentido de impedir a cobrança de taxa de corretagem.

73. De igual maneira, não se pode olvidar que a oneração excessiva advinda desta cobrança indevida constitui enriquecimento ilícito das rés e prejuízo ao consumidor que sacrificam outras searas da sua vida para cumprir com suas obrigações, mesmo que essas se revelem abusivas.

74. Ademais, é preciso considerar que as demandadas são empresas de grande porte, com imenso poder de captação de clientela, de forma que a cada dia novos consumidores farão adesão aos seus contratos e serão prejudicados pela prática ilegal relatada, fazendo-se necessária a inibição da mesma.

75. Outrossim, inexistente a possibilidade de ocorrência de danos de difícil reparação as empresas demandadas ante seu grande poderio econômico, embora o mesmo não possa ser dito em relação à vasta gama de consumidores atingidos pelas suas condutas, incontestavelmente hipossuficientes e carentes de proteção judicial imediata.

76. Dessa forma, requer-se o deferimento do pedido de tutela antecipada para determinar que as Rés, sob pena de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), cujos valores deverão ser revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº. 6.872/97:

a) Parem de exigir, imediatamente, dos consumidores que adquiriram ou venham a adquirir unidades habitacionais dos seus empreendimentos, valores correspondentes aos serviços de corretagem;

- b) Suspendam qualquer medida, judicial ou extrajudicial, intentada em face dos adquirentes das unidades imobiliárias, com o fim de cobrança dos valores correspondentes à comissão de corretagem;
- c) Providenciem a comunicação dos consumidores adquirentes das unidades habitacionais comercializadas pelas Rés acerca do teor da decisão judicial antecipatória (respeitando-se o prazo prescricional previsto no art. 27, do CDC e as causas que o interrompem ou suspendam, *in casu*, a instauração do Inquérito Civil);
- d) Apresentem listagem com a qualificação completa de todos os consumidores que tenham adquirido unidades habitacionais comercializadas pelas Rés (respeitando-se o prazo prescricional previsto no art. 27, do CDC e as causas que o interrompem ou suspendam, *in casu*, a instauração do Inquérito Civil);
- e) Comprovem, documentalmente, o cumprimento das medidas acima requeridas, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação.

V- DOS PEDIDOS FINAIS

77. *Ex positis*, amparado no lastro probatório acostado aos autos anexos e nos fundamentos jurídicos aduzidos, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

- a) A citação das Rés para, querendo, apresentar a defesa que entender cabível;
- b) A publicação de edital no Diário Oficial do Estado, para possibilitar a intervenção de possíveis interessados, em atenção à norma contida no art. 94, da Lei nº 8.078/90;

c) A inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90;

d) Sejam concedidos, em caso de indeferimento da medida antecipatória, ou tornados definitivos, no caso de concessão, os provimentos pleiteados no ponto IV desta exordial, referente ao pedido de antecipação de tutela, no sentido de determinar que as Rés, sob pena de multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser calculada 1) por consumidor cobrado pelo pagamento da comissão de corretagem, por ato judicial ou extrajudicial de cobrança de tais valores; 2) por consumidor não comunicado da decisão antecipatória; 3) pela não apresentação da listagem de consumidores e 4) por ausência de comprovação do cumprimento do comando judicial, cujos valores deverão ser revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97:

d.1) Parem de exigir, imediatamente, dos consumidores que adquiriram ou venham a adquirir unidades habitacionais dos seus empreendimentos, valores correspondentes aos serviços de corretagem;

d.2) Suspendam qualquer medida, judicial ou extrajudicial, intentada em face dos adquirentes das unidades imobiliárias, com o fim de cobrança dos valores correspondentes à comissão de corretagem;

d.3) Providenciem a comunicação dos consumidores adquirentes das unidades habitacionais comercializadas pelas Rés acerca do teor da decisão judicial antecipatória (respeitando-se o prazo prescricional previsto no art. 27, do CDC e as causas que o interrompem ou suspendam, *in casu*,

a instauração do Inquérito Civil);

d.4) Apresentem listagem com a qualificação completa de todos os consumidores que tenham adquirido unidades habitacionais comercializadas pelas Rés (respeitando-se o prazo prescricional previsto no art. 27, do CDC e as causas que o interrompem ou suspendam, *in casu*, a instauração do Inquérito Civil);

d.5) Comprovem documentalmente, o cumprimento das medidas acima requeridas, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação.

e) Seja a presente ação julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** no sentido de:

e.1) Condenar as Rés Agest Incorporadora Ltda. e Estrutural Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. definitivamente, à obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobrança dos adquirentes dos empreendimentos por ela lançados pelos valores correspondentes à comissão de corretagem devidos às empresas corretoras que a construtora em questão contratar ou firmar parceria para intermediar as compras e vendas dos imóveis que ofertar, sob pena de incidência de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de tutela inibitória, por consumidor cobrado por tais valores, os quais deverão ser revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97;

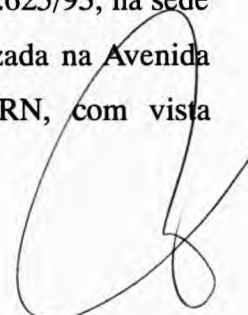
e.2) Condenar a Ré Abreu Brokers Serviços Imobiliários S/A, definitivamente, à obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobrança dos adquirentes dos empreendimentos

por ela intermediados em virtude de contratação ou parceria firmadas com exclusividade com construtoras, incorporadoras ou outras empresas congêneres, pelos valores correspondentes à comissão de corretagem, cuja responsabilidade pelo pagamento cabe unicamente à construtora, incorporadora ou empresa congênere contratante ou parceira, sob pena de incidência de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de tutela inibitória, por consumidor cobrado por tais valores, os quais deverão ser revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97;

e.3) Condenar as Rés nos termos do artigo 42, parágrafo único, da Lei n.º 8.078/90, para fins de restituição, em dobro, dos valores pagos pelos consumidores adquirentes das unidades habitacionais comercializadas pelas Rés, a título de honorários de corretagem em virtude da comercialização de imóveis nas condições relatadas nos pontos “e.1” e “e.2” (respeitando-se o prazo prescricional previsto no art. 27, do CDC e as causas que o interrompem ou suspendam, *in casu*, a instauração do Inquérito Civil);

f) A dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, em face do disposto no art. 18 da Lei 7.347/85 e art. 87 da Lei 8.078/90;

g) A comunicação dos atos processuais nos moldes definidos no art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil e art. 41, inciso IV, da Lei 8.625/93, na sede da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, localizada na Avenida Floriano Peixoto, 550, Centro, CEP 59.012-500, Natal/RN, com vista mediante entrega pessoal dos autos.

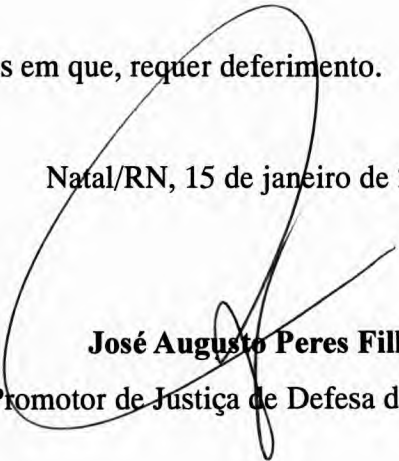


Pretende provar o alegado por meio de todos os meios em direito admitidos, em especial a prova documental.

Dá-se à causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para os fins legais e de alçada.

Termos em que, requer deferimento.

Natal/RN, 15 de janeiro de 2014.



José Augusto Peres Filho

24º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor