



Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Norte
1ª Vara Cível - Comarca de Mossoró

Processo n.º 0008622-63.2010.8.20.0106.

Classe: Ação Civil Pública.

Autor: O Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte.

Réu: Wsc Empreendimentos e Construção Ltda e Imobiliária WSC Ltda.

Sentença

I – Relatório:

O Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte, devidamente qualificado na exordial, através de seu bastante advogado, ajuizou ação CIVIL PÚBLICA, em face de Wsc Empreendimentos e Construção Ltda e Imobiliária WSC Ltda, também qualificado.

Afirma o Ministério Público, através de seus representantes legais, que, ao tomar conhecimento da comercialização de unidades imobiliárias sem a devida observância das prescrições legais, instaurou Inquérito Civil Público sob o nº 011/2008-2ª PJM para a averiguação de tal situação.

Aduz que, no mencionado inquérito, teria restado comprovada a atuação de empresas imobiliárias quanto a anúncios e venda de lotes e de unidades condominiais autônomas ao consumidor, notadamente, o registro prévio do empreendimento perante o Cartório competente.

Relata que conjuntamente com a Delegacia local do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI-RN, realizaram uma Audiência Pública, a qual contou com a presença de empresários e profissionais dos setores imobiliário e civil, e que logo após foram assinados 71 (setenta e um) Termos de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público Estadual, assumindo, os participantes, o compromisso de cumprir com as normas mencionadas naquele instrumento.

Afirma que a prática da demandada, resultou em lesão ao direito dos consumidores quanto à informação adequada sobre o empreendimento denominado "Green Garden Residence Club", bem como em relação à propaganda do mesmo, além de ensejar uma concorrência desleal, vindo a prejudicar aqueles que estão cumprindo as determinações legais.

Segue informando que foi veiculado, pela empresa ré, através da imprensa local, o "Pré-Lançamento" daquele Condomínio, anunciado como "o primeiro residencial clube vertical de Mossoró", e que, em verdade, trata-se, não de um "pré-lançamento", posto que a propaganda traz minuciosa descrição do empreendimento. Diz ser a propaganda considerada enganosa, através da imprensa escrita e falada, e que ainda direciona o consumidor para sua página na internet, onde poderia ser realizado um pré-cadastro.

Além dos pedidos de estilo, pugnou pela concessão da antecipação dos efeitos da tutela, com o fito de que as demandadas sejam condenadas "ao cumprimento de obrigação de não fazer, a fim de que se abstenham de comercializar e de divulgar através de anúncios, impressos ou publicações de qualquer natureza, o empreendimento denominado "Green Garden

Residence Club", ou qualquer outro empreendimento imobiliário que venha a lançar no mercado, alusivo a unidades autônomas de condomínios em edificações e de incorporações imobiliárias, sem que antes seja procedido ao devido registro da incorporação, na forma do art. 32 da Lei 4.591/64, cujo número e a identificação do respectivo cartório deverá constar de todo e qualquer material publicitário e dos instrumentos contratuais ou pré-contratuais firmados, sob pena de incidir em multa no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por cada ato de veiculação, em qualquer de suas modalidades, efetuada em desacordo com a determinação judicial, bem como, por cada proposta escrita ou contrato, preliminar ou definitivo, firmado em tais condições.

Requeru, ainda, a confirmação da antecipação dos efeitos da tutela concedida, bem como o pagamento de indenização a título de dano moral coletivo, no valor aproximado ao de uma unidade do produto ofertado através da mencionada propaganda enganosa, estimada em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser revertida para o Fundo Municipal de Defesa dos Direitos Difusos.

Instruindo a inicial vieram documentos de fls. 33-113.

Na Decisão Interlocutória de fls. 116-117, foi deferida a antecipação da tutela pretendida na exordial.

A parte ré devidamente citada, apresentou defesa na modalidade de contestação alegando inicialmente, e em seu favor, que não merece prosperar a pretensão do Ministério Público, uma vez que o "pré-lançamento" do empreendimento imobiliário "Green Garden Residence Club" foi realizado com o escopo de levá-lo ao conhecimento do público consumidor, visando criar uma expectativa de mercado, bem como obter informações acerca da sua viabilidade. Além disso, a publicidade do empreendimento a ser futuramente lançado, sempre constava de maneira expressa a informação de que se tratava de um "pré-lançamento". Contava apenas de informações mínimas e indispensáveis para se verificar sua futura viabilidade.

Alega ainda, que ao proceder com o pré-cadastro de consumidores na sua página na internet, o fez com o intuito de formar um cadastro dos eventuais interessados, podendo dessa forma, saber quanto à aceitação, viabilidade e composição de futura tabela de preço. Destarte, o Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, celebrado entre o Ministério Público e outras empresas do setor, autoriza o pré-cadastro de forma expressa em sua Cláusula Primeira, § 3º. Além disso, durante a campanha publicitária e a fase do pré-cadastro, não teria praticado atos de negociação de unidades autônomas, tanto é que o requerente não juntou aos autos nenhuma prova nesse sentido.

Aduz que só começou a comercializar e negociar as unidades autônomas do empreendimento, após ter sua situação regularizada com o arquivo dos documentos no Cartório de Registro, consoante exigência do art. 32, da lei nº 4.591/1964, e com o respectivo registro da incorporação, obtida em 06/08/2010.

Desse modo, sustenta que não pode ser responsabilizado, uma vez que agiu em exercício regular de direito, portanto, ilícito algum cometeu, ficando isento do dever de indenizar, argumentando, ainda, ter agido sob o manto do exercício regular de um direito.

Ademais, não há que se falar em dano moral coletivo, haja vista a ausência de demonstração do sofrimento do dano moral pela categoria social titular do interesse coletivo.

Ao final, requereu a total improcedência dos pedidos constantes na inicial.

Com a contestação vieram procuração e documentos de fls. 147-195.

A impugnação à contestação veio de fls. 197-210.

Na Audiência Preliminar de fls. 217, foi concitado as partes a celebrarem um acordo, o que não foi possível.

Audiência de Instrução à fl. 219, contudo deixou de ser realizada diante da inércia das partes em arrolarem as testemunhas, conforme requerimento anterior.

É o relatório que basta. Passo a decidir.

II – Fundamentação:

Trata-se de ação civil pública, em que pretende o Ministério Público Estadual que a parte ré se abstenha de comercializar, ou divulgar o empreendimento "Green Garden Residence Club", ou qualquer outro empreendimento imobiliário que venha lançar no mercado, alusivos a unidades autônomas de condomínio em edificações e de incorporações imobiliárias, sem que antes seja procedido ao devido registro da incorporação, na forma preconizada no art. 32 da Lei nº 4.591/64, cujo número e identificação deverá constar de todo e qualquer material publicitário, bem como dos instrumentos contratuais ou pré-contratuais firmados, além da indenização a título de dano moral coletivo, sugerindo a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Não havendo matéria preliminar pendente de apreciação, e diante da situação do art. 330, I do Código de Processo Civil, passo ao julgamento antecipado da lide.

Inicialmente há de ser reconhecida a legitimidade do Ministério Público diante do exercício da tutela coletiva sobre o bem jurídico a ser protegido, no caso dos autos, dentre aqueles classificados pela doutrina como integrante da categoria de direitos difusos, cuja definição encontra-se nos termos do art. 81, parágrafo único, I do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em Juízo individualmente, ou a título coletivo.

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:

I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

De certo, diante da argumentação que embasa a pretensão autoral, a prática da demandada está exposta a sujeitos indeterminados, mais precisamente, a todo aquele que possa manifestar interesse em aderir ao negócio ofertado pela imprensa falada ou escrita, ou mesmo pela divulgação realizada em sítio próprio da internet. A circunstância de fato apresenta-se igualmente para qualquer desses sujeitos.

Para comprovar suas afirmações, o Ministério Público trouxe aos autos, cópia do procedimento administrativo realizado para apurar possíveis irregularidades de anúncio ou venda de unidades imobiliárias, em lotes ou unidades condominiais autônomas, nessa cidade de Mossoró, sem o devido registro perante o Cartório competente, reunindo seu conjunto probatório às fls. 33-114.

A parte ré, por sua vez, juntou aos autos certidão cartorária de registro de incorporação, acompanhada de memorial e minuta de convenção condominial, além de encartes dos anúncios publicitários realizados, os quais, ao contrário do que se afirmou na defesa, não informam a "futura incorporação" (fl. 131).

Deve ser observado o que dispõe as normas insertas no Código de Defesa do Consumidor, eis que estamos diante daquelas situações previstas no art. 29, o qual reproduzimos:

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

O direito à informação, é um direito básico do consumidor, consoante, ainda, disposições da legislação consumerista:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

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

E adiante:

Art. 31. 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.

No caso em tela, há de ser considerado que não restou demonstrada a divulgação do empreendimento com a informação do registro da incorporação imobiliária, incorrendo, assim, a ré, em prática diversa daquela prevista na Lei nº 6.766/79, seu art. 37¹.

Por outro lado, sustenta a parte ré que o pré-lançamento estaria previsto no termo de ajustamento de conduta mencionado pelo Ministério Público, e que, em verdade, utilizou-se de modalidade de peça publicitária caracterizada como "tease", a qual não encontraria proibição na legislação brasileira.

Com o auxílio do dicionário virtual Wikipédia, o *teaser* (em inglês "aquele que provoca" (provocante), do verbo *tease*, "provocar") é uma técnica usada em *marketing* para chamar a atenção para uma campanha publicitária, aumentando o interesse de um determinado público alvo a respeito de sua mensagem, por intermédio do uso de informação enigmáticas no início da campanha.²

Da análise da situação fática noticiada pela peça inicial, os encartes publicitários não se aproximam do meio publicitário mencionado, eis que ficamos a pensar que curiosidade pode ainda restar ao pretense consumidor diante das informações já repassadas em anúncios pela demandada, mais precisamente diante da análise da propaganda veiculada consoante fl. 105.

Se a pretensão da demandada era apenas avaliar o interesse do mercado, como procederia, após a campanha publicitária, se não obtivesse o número de interessados esperado, ou fosse identificado um público alvo diverso do almejado-

De fato há a previsão no termo de ajustamento de conduta, acostado às fls. 59-61, especialmente em sua cláusula primeira, §§ 2º e 3º, da prática do pré-lançamento na forma de *teaser*, bem como do pré-cadastro de consumidores interessados, realizado através da *internet*.

Outrossim, diante dos fatos e provas reunidos, esse Juízo compreendeu que a propaganda nos moldes que foi realizada, não observou a determinação legal da informação ao consumidor do registro da incorporação imobiliária, o que não está dispensado mesmo com a previsão do *teaser* e da realização do pré-cadastro. Com a ausência da informação referida, já incorre o vendedor em conduta contrária à lei.

- Dano Moral Coletivo -

O Ministério Público pretende a condenação da empresa demandada em danos morais coletivos, em virtude da violação do preceito legal em veicular, em propaganda, o número do registro da incorporação do imóvel, cujo empreendimento estava em anúncio publicitário.

¹ Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

² <http://pt.wikipedia.org/wiki/Teaser>, acesso em 17 de fevereiro de 2012.

Diante do reconhecimento da aplicação da legislação de consumo à situação em apreço, especialmente em seu art. 6º, a indenização por danos morais e patrimoniais é devida aos consumidores, individual ou coletivamente:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I a V (omissis)

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

No caso em específico dos autos, a coletividade de direitos está sob a esfera dos direitos difusos, tendo em vista os elementos traçados no art. 81, parágrafo único do CDC, e por isso, para reconhecer o dever de indenizar deverá restar demonstrado que o ato atentatório ao interesse que se pretende proteger alcance um grau razoável de gravidade, ao ponto de comprometer a tranquilidade social, e a ordem extrapatrimonial coletiva, consoante entendimento esposado em recente julgado do STJ:

RECURSO ESPECIAL - DANO MORAL COLETIVO - CABIMENTO - ARTIGO 6º, VI, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - REQUISITOS - RAZOÁVEL SIGNIFICÂNCIA E REPULSA SOCIAL - OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - CONSUMIDORES COM DIFICULDADE DE LOCOMOÇÃO - EXIGÊNCIA DE SUBIR LANCES DE ESCADAS PARA ATENDIMENTO - MEDIDA DESPROPORCIONAL E DESGASTANTE - INDENIZAÇÃO - FIXAÇÃO PROPORCIONAL - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. (...) II - Todavia, não é qualquer atentado aos interesses dos consumidores que pode acarretar dano moral difuso. É preciso que o fato transgressor seja de razoável significância e desborde os limites da tolerabilidade. Ele deve ser grave o suficiente para produzir verdadeiros sofrimentos, intranquilidade social e alterações relevantes na ordem extrapatrimonial coletiva. Ocorrência, na espécie. (REsp 1221756 / RJ RECURSO ESPECIAL 2010/0197076-6, relator Ministro MASSAMI UYEDA (1129), T3 - TERCEIRA TURMA, julgado em 02/02/2012)

Também o TJRN já se posicionou sobre o tema:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANO AO CONSUMIDOR. POSTO DE COMBUSTÍVEL. FUNCIONAMENTO SEM AUTORIZAÇÃO DA ANP. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PRODUÇÃO DE PROVA IRRELEVANTE PARA O DESLINDE DA CONTENDA. REJEIÇÃO. DANO MORAL COLETIVO. AUSÊNCIA DE DANO EFETIVO À COLETIVIDADE. INDENIZAÇÃO AFASTADA. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível N° 2010.013035-9 - Caicó/1ª Vara Cível, Relator: Juiz FÁBIO FILGUEIRA (convocado), julgado em 01/03/2011)

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. OMISSÃO NA COLETA DE AMOSTRA DE COMBUSTÍVEL ADQUIRIDO POR POSTO REVENDEDOR. PORTARIA ANP N° 248/2000, REVOGADA PELA RESOLUÇÃO ANP N° 09/2007. ADEQUAÇÃO DA TUTELA JUDICIAL À LEGISLAÇÃO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC. PODER NORMATIVO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONFORMAÇÃO DAS NORMAS REGULAMENTARES AOS PARÂMETROS E OBJETIVOS FIXADOS NA LEI. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. DANO MORAL COLETIVO. INOCORRÊNCIA. 1. A atual ordem constitucional brasileira admite o exercício de poder normativo pela Administração Pública, desde que as normas regulamentares conformem-se aos parâmetros e objetivos fixados na lei que conferiu esse poder ao ente público. 2. A Portaria ANP n° 248/2000, atualmente substituída pela Resolução ANP n° 09/2007, observou as diretrizes fixadas pela Lei n° 9.478/97, em especial seus arts. 1º, III, e 8º, XVI. 3. As determinações judiciais devem observar o direito superveniente, nos termos do art. 462 do CPC, salvo nas hipóteses do art. 5º, XXXVI, da CF, razão pela qual o dispositivo sentencial deve adequar-se à Resolução ANP n° 09/2007, atualmente em vigor. 4. O dano moral coletivo é caracterizado por uma lesão causada a uma pluralidade de interesses, determináveis ou não, ou a valores sociais juridicamente protegidos, sendo desnecessária, nessa última hipótese, a demonstração

do efetivo prejuízo, caracterizado como dano *in re ipsa*. 5. *Esse dano não se confunde com a mera ilegalidade, sendo necessária a demonstração de alguma consequência negativa para a coletividade, ainda que de ordem imaterial, à imagem, honra ou dos valores consagrados no seio da sociedade, o que não se efetivou no caso em apreço.* 6. *Apelo conhecido e parcialmente provido. (Apelação Cível nº 2010.000809-0, Relator: Desembargador DILERMANDO MOTA, julgado em 18/01/2011) (grifamos)*

Na espécie, não ser tolerável a prática da propaganda veiculada com o objetivo de divulgar o empreendimento do condomínio de apartamentos, desacompanhada da informação do registro da incorporação imobiliária, por si só, não enseja o dano reclamado, uma vez que não restou demonstrado, até o momento da intervenção judicial, qualquer ato o qual pudesse comprometer o patrimônio do consumidor interessado, ou qualquer vantagem desproporcionada ao anunciante.

Seria forçoso compreender que aquele que pretende adquirir um imóvel não busque as informações sobre a legalidade de seu registro antes de se desfazer de algum patrimônio, ou comprometer-se com o negócio.

Diante dessa realidade, há violação ocorrida não alcançou, seja quanto ao grau de gravidade ou de exteriorização, uma antijuridicidade merecedora de uma sanção civil maior do que a própria obrigação de não realizar tal prática comercial abusiva.

III – Dispositivo:

Diante do exposto, julgo parcialmente procedente a pretensão autoral para, confirmando a antecipação dos efeitos da tutela, determinar à demandada Wsc Empreendimentos e Construção Ltda e Imobiliária WSC Ltda o cumprimento de obrigação de não fazer, a fim de que se abstenham de comercializar e de divulgar através de anúncios, impressos ou publicações de qualquer natureza, o empreendimento denominado "Green Garden Residence Club", ou qualquer outro empreendimento imobiliário que venha a lançar no mercado, alusivo a unidades autônomas de condomínios em edificações e de incorporações imobiliárias, sem que antes seja procedido ao devido registro da incorporação, na forma do art. 32 da Lei 4.591/64, cujo número e a identificação do respectivo cartório deverá constar de todo e qualquer material publicitário e dos instrumentos contratuais ou pré-contratuais firmados.

Outrossim, julgo improcedente o pedido de danos morais.

Condeno a demandada no pagamento das custas processuais.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Mossoró, 23 de fevereiro de 2012.

Edino Jales de Almeida Júnior
Juiz de Direito