

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
24ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NATAL - DEFESA DO CONSUMIDOR
Av. Floriano Peixoto, n. 550, Centro, Natal/RN, CEP: 59012-500, Fone/fax: (84) 3232-7171

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

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE,

por intermédio da 24ª Promotoria de Justiça do Consumidor da Comarca de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, com endereço na Av. Mal. Floriano Peixoto, 550, Centro - Natal/RN - CEP: 59.020-500, vem à presença de Vossa Excelência propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

com pedido de antecipação de tutela,

o que faz com fulcro nos artigos 129, inciso III, da Constituição Federal, 82, inciso I, da Lei nº. 8.078/90, na Lei nº 7.347/85, e na Lei Orgânica do Ministério Público nº. 141/96, em desfavor de **ABREU BROKERS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 08.729.826\0001-06, representada por quem de direito, com endereço para citação e demais notificações na Rua Geraldo Barros Pereira, 342, Capim Macio, Natal/RN, CEP: 59.082-390, e; **ECOCIL INCORPORAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.286.869/0001-06, representada por quem de direito, com endereço para citação e demais notificações na Avenida Brancas Dunas, 45, Candelária, Natal/RN, CEP: 59.064-720, pelos fatos e fundamentos doravante aduzidos:

-I-

Dos fatos

Trata-se o caso em tela de celeuma fundada em prática abusiva perpetrada pelo polo passivo da lide, ora consistente na cobrança de comissões de corretagem dos consumidores que adquirem unidade autônomas dos empreendimentos lançados pela Ré Ecocil Incorporações S/A em parceria com a Abreu Brokers Serviços Imobiliários S/A.

Conforme consta do Inquérito Civil nº. 06.2013.00003868-0, a Reclamante Cynara Duarte Nóbrega de Paiva relatou às laudas 04-06 que compareceu ao stand de vendas do Condomínio "Vida Ecocil Eco Park" com a finalidade de adquirir um dos imóveis

comercializados pelas empresas Demandadas. Narra que, após as tratativas, foi contactada pelo corretor Daniel Serquiz, o qual a comunicou que a mesma deveria emitir vários cheques destinados aos serviços prestados pela Abreu Brokers na condição de corretora de imóveis.

Diante desse cenário, e no claro intuito de adquirir o bem que visava, a consumidora emitiu os cheques, haja vista ter sido levada a crer que deveria arcar com as despesas em questão, as quais somaram a quantia total de R\$ 3.679,10 (recibo de fl. 10), e sem as quais não poderia obter o imóvel pretendido. Todavia, em que pese essa aparente anuência, há de se ressaltar a enganosidade e abusividade da prática em questão, a qual, em hipótese alguma, pode ser admitida.

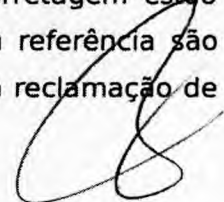
Instadas a pronunciarem-se sobre o alegado, as Requeridas pautaram sua defesa no argumento de que as cobranças em vértice são legais, pelo que são devidos os valores cobrados a título de comissão de corretagem. A Ecocil, em específico, arguiu que a legitimidade da exigência encontra-se sustentada em previsão contratual (fls. 23-27 e 50-58).

Nesse pórtico, é preciso atentar, desde já, para a gritante abusividade da conduta das Rés, considerando que, ao efetuarem o pagamento pelo serviço de intermediação imobiliária, os compradores custeiam um serviço prestado à construtora, 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 incorporadoras requeridas.

Mas não é só. Importante e oportuno salientar que, conforme as próprias alegações da Ré Abreu Brokers à lauda 25, os consumidores que se encontram na mesma situação da Reclamante Cynara Paiva estão sendo duplamente cobrados pela comissão de corretagem. Com efeito, essa conclusão pode ser extraída das afirmações da Demandada em questão, a qual assevera, na oportunidade retro mencionada, que os valores exigidos a título de corretagem já estão inclusos no orçamento do imóvel adquirido, senão vejamos:

(...) O primeiro contato ocorreu no ato da venda do imóvel adquirido pela Sra. Cynara da Ecocil, no qual ficou acertado que do valor total de venda do bem, uma parte do sinal a ser pago seria destinado aos corretores autônomos e a Abreu Brokers, ou seja, ao invés de pagar tudo diretamente à Ecocil, a consumidora destacaria do saldo devido e pago naquela ocasião o valor da corretagem. Tanto é assim que a mesma emitiu diversos cheques para tal finalidade. Destaque-se que a destinação dos cheques por parte da consumidora denunciante para pagamento da corretagem não implicou em qualquer acréscimo do valor avençado para o imóvel adquirido, que era certo e final, ou seja, tratou-se apenas de um ajuste lícito realizado entre as partes (...)" (fl. 25).

Em que pese a afirmação de que as despesas da corretagem estão embutidas no preço total do imóvel, é possível verificar que os valores em referência são cobrados novamente dos consumidores, conforme relatado e comprovado pela reclamação de



fls. 04 a 06 e documentação anexa:

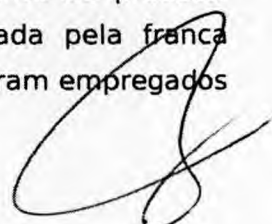
(...) Poucos dias depois de ter ido ao stand de vendas da Ecocil, mas antes de ser contatada pela CONTRATOS, Daniel Serquiz me telefonou. Explicou-me que precisava que passasse vários cheques, em referência ao pagamento do percentual de corretagem que cabia à Abreu Brasil Brokers (Anexo 04). Na ocasião, não me insurigi contra tal pagamento, visto que tinha a genuína intenção de adquirir o imóvel e, acima de tudo, fui levada a crer que eu seria quem deveria arcar com o pagamento da corretagem. Aliás, analisando mais detidamente os vários documentos que me foram fornecidos no dia em que estive no stand de vendas, verifico que, conforme o Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (Anexo 1), o valor total da transação, ou seja, o valor do imóvel seria de R\$ 101.437,90; Já no Simulador Habitação da Caixa Econômica Federal (Anexo 2), consta que o valor do imóvel seria de R\$ 104.872,72. A diferença entre esses valores é de R\$ 3.434,82, valor aproximado àquele cobrado pela corretagem, conforme recibo fornecido pela Abreu Brasil Brokers, bem como relação dos cheques com montantes devidos (Anexos 3) (...). (fl. 04).

É de clareza solar, portanto, que há dupla cobrança de valores a título de comissão de corretagem, os quais singularmente já são considerados abusivos, em patente prejuízo dos consumidores vinculados contratualmente à Construtora Ecocil e à Abreu Brokers.

Em seguimento, torna-se importante observar também que a própria liberdade de contratação do consumidor foi tolhida no caso concreto, máxime quando se considera que não há possibilidade de intermediação da transação por meio de outra corretora que não a Abreu Brokers. Observa-se, desta feita, que a escolha do corretor coube exclusivamente à Ecocil, não cabendo ao consumidor buscar e avaliar' intermediários que melhor aprovessem seus interesses.

Destarte, além de propiciar o enriquecimento ilícito das incorporadoras requeridas, com a prática do repasse do custo da corretagem aos compradores houve a ofensa, no mínimo, aos direitos básicos dos consumidores à "informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, (...)" (artigo 6.º, inciso III, do CDC) e à "proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços" (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

Como será demonstrado a seguir, ao imporem o custo da corretagem aos adquirentes de imóveis dos empreendimentos que ofertam ao público, as construtoras/imobiliárias Requeridas agiram de forma abusiva no fornecimento do produto. Além disso, em vista da pressão exercida sobre os compradores, agravada pela franca superioridade das requeridas na relação de consumo, não há dúvida de que foram empregados métodos coercitivos e desleais que necessitam de urgente repressão.



Logo, em face do verdadeiro acinte aos direitos consumeristas verificados diante da conduta ilícita perpetrada pelos Réus, verifica-se a premente necessidade de intervenção judicial para proteção e garantia dos direitos afetados no caso concreto, sendo o que se requer.

-II-

Dos fundamentos jurídicos

-II.1-

Da regra de que é encargo do vendedor o pagamento pelo serviço de corretagem: serviço prestado à Construtora Ecocil, e não aos consumidores adquirentes

Ao argumento de que prestaram serviço de intermediação de compra e venda dos imóveis construídos pela Ré Ecocil, a imobiliária Abreu Brokers realiza a cobrança de honorários de corretagem dos compradores de unidades habitacionais dos empreendimentos lançados em parceria com a construtora Demandada.

Pela clareza que a situação demonstra, resta evidente que se houve corretagem na comercialização dos imóveis dos citados empreendimentos, este serviço não foi prestado para os compradores, mas sim para a construtora requerida, qual seja: a Ecocil. 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.

Portanto, como os serviços de intermediação da compra e venda das unidades habitacionais dos empreendimentos lançados pela Ecocil e pela Abreu Brokers vem sendo prestados única e exclusivamente em favor da primeira Demandada, é esta que deve pagar pelos serviços. Veja-se, a propósito, que essa é a praxe no mercado imobiliário (quem geralmente arca com os custos da corretagem é o vendedor). Aliás, não só é o procedimento usual, como é a 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*".

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 irretorquível e precisa 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).

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.

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.

Note-se, desta feita, que as Rés acabaram impondo cogentemente aos consumidores os custos das comissões de corretagem, tendo em vista que impedem a aquisição das unidades imobiliárias caso o consumidor não assuma tal prestação.

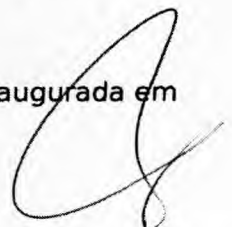
Logo, não se pode acatar qualquer alegação, tal qual a formulada pelas Requeridas, no sentido de que a legitimidade da exigência encontra-se sustentada na previsão da Cláusula Décima Segunda, *caput*, alínea "g" do contrato firmado entre as partes (fls. 23-27 e 50-58), haja vista que cláusulas como a em tela não detém validade.

-II.2-

Da defesa do consumidor como Direito Fundamental

Elevando não somente à dignidade de norma constitucional, mas à de direito fundamental, o legislador constituinte de 1988 - atento às modernas questões relativas à conflituosidade de massa, e aos abusos praticados nas relações de consumo - estabeleceu, no artigo 5.º, inciso XXXII, da Constituição da República, que "*o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor*". Mais adiante, no capítulo da Ordem Econômica, prescreveu-se, dentre os princípios gerais da atividade econômica (atividade esta que visa assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social) a "*defesa do consumidor*" (artigo 170, inciso V, da CF).

Ressalte-se, por conseguinte, que na ordem constitucional inaugurada em



1988, os direitos dos consumidores foram elevados à categoria e dignidade de direitos fundamentais, e sob esta perspectiva é que devem ser interpretados e aplicados pelos agentes públicos, e respeitados pelos particulares. Para JOSÉ AFONSO DA SILVA, "*realça de importância (...) sua inserção entre os direitos fundamentais, com o que se erigem os consumidores à categoria de titulares de direitos constitucionais fundamentais*" (sem grifos no original) (in Curso de Direito Constitucional Positivo. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. cit. p. 262/263).

E essa relevância constitucional conferida à defesa do consumidor deve-se ao reconhecimento, pelo Estado brasileiro, da fragilidade do consumidor na relação de consumo. Há muito tempo se percebe a vulnerabilidade de quem não dispõe do controle sobre os bens de produção. Assim, era imprescindível que o Estado, para coibir e corrigir injustiças, outorgasse especial proteção jurídica ao cidadão consumidor. Sobre isso, cita-se a seguinte lição de MARIA ANTONIETA ZANARDO DONATO:

"(...) o consumidor atingido por essa explosão produtiva, que o induz a buscar mais e mais a satisfação de suas necessidades e desejos e, ao mesmo tempo, torna-o impotente face à robustez adquirida pelo produtor. Contrariamente ao esperado, ou seja, ver-se o consumidor engrandecido pelo seu poder de compra, deparamo-nos com sua fragilidade, sua vulnerabilidade frente ao poderio econômico. Do ideal propagado pela Revolução Francesa - Igualdade, Liberdade e Fraternidade - restaram, pois, nas últimas décadas, encampado pela sociedade capitalista, a tão-somente: igualdade e liberdade. Ideais estes que estavam a refletir unicamente a realidade jurídica positiva já existente e que, por essas razões, não mais refletiam verdadeiramente a realidade fática. Perante essas transformações sociais, econômicas e suas conseqüências muitas vezes brutais, gerando desequilíbrios de todas as ordens, especialmente para o consumidor, não poderia o Direito - enquanto Ordem Jurídica - manter-se marginalizado e indiferente. E isso porque, se de um lado o consumidor, isoladamente considerado, se mostra frágil e impotente para enfrentar as novas ofensas que lhe eram arremessadas pelo mundo moderno, de outro lado impunha-se ao Estado conferir um tratamento jurídico peculiar a esse conflito oriundo de uma relação que não mais se estabelecia no plano eminentemente individual." (in Proteção ao Consumidor - Conceito e Extensão. São Paulo: RT, 1994, cit. p. 18).

Portanto, do reconhecimento de sua vulnerabilidade, da consciência de que o fornecedor situa-se em posição de franca superioridade técnica e/ou econômica, é que surgiu a necessidade de tutelar o consumidor por meio da criação e aplicação de normas jurídicas que reduzam (ou procuram reduzir) o desequilíbrio na relação de consumo. A esse respeito, vale citar os ensinamentos de ADA PELLEGRINI GRINOVER e ANTÔNIO HERMAN BENJAMIN, para quem:

"A sociedade de consumo, ao contrário do que se imagina, não trouxe apenas benefícios para os seus atores. Muito ao revés, em certos casos, a posição do consumidor, dentro desse modelo, piorou em vez de melhorar. Se antes fornecedor e consumidor estavam em uma situação de relativo equilíbrio de poder de barganha (até porque se conheciam), agora o fornecedor (fabricante, produtor, construtor, importador ou comerciante) que, inegavelmente, assume a posição de força na relação de consumo e

que, por isso mesmo, "dita as regras". E o direito não pode ficar alheio a tal fenômeno. O mercado, por sua vez, não apresenta, em si mesmo, mecanismos eficientes para superar tal vulnerabilidade do consumidor. Nem mesmo para mitigá-la. Logo, imprescindível a intervenção do Estado (...)." (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. 6).

Assim, a fim de equilibrar (ou tentar equilibrar) a relação de consumo, protegendo o consumidor do poder exacerbado do fornecedor, tornando efetiva a norma estatuída no inciso XXXII do artigo 5.º da Constituição da República (desenvolvendo-lhe plenamente a sua eficácia), é que o legislador ordinário brasileiro aprovou em 1990, a Lei n.º 8.078, vulgarmente conhecida por Código de Defesa do Consumidor (CDC). Neste festejado diploma legal, arrolou-se, no artigo 6.º, os direitos básicos (e fundamentais) dos consumidores, nos seguintes termos:

"Art. 6.º São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;

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;

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

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

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos materiais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica dos necessitados;

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

IX - (vetado)

X - a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral." (sem grifos no original).

Logo, nos termos do artigo 6.º do Código de Defesa do Consumidor, são direitos básicos (e fundamentais) do cidadão consumidor, em síntese, o direito à proteção de sua vida, saúde e segurança; à informação adequada e clara sobre os diversos produtos e serviços; à educação para o consumo; à proteção contratual, contra a publicidade enganosa ou abusiva e contra métodos coercitivos e desleais; à efetiva prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais e coletivos; o acesso aos órgãos judiciários e administrativos

com vistas à prevenção ou reparação de danos materiais e morais, individuais ou coletivos; à facilitação da defesa de seus direitos; e, a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.

Conforme será demonstrado detalhadamente a seguir, constatou-se que a prática do repasse indevido do custo da corretagem aos compradores das unidades habitacionais dos empreendimentos lançados pelas Rés implicou, no mínimo, na ofensa aos direitos básicos - e fundamentais - dos consumidores à "informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, (...)" (artigo 6.º, inciso III, do CDC) e à "proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços" (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

-II.3-

Dos direitos básicos e fundamentais dos consumidores desrespeitados pelas Rés

Consoante o exposto anteriormente, de acordo com as próprias alegações da Ré Abreu Brokers à lauda 25, os consumidores que se encontram na mesma situação da Reclamante Cynara Paiva estão sendo duplamente cobrados pela comissão de corretagem. Com efeito, essa conclusão pode ser extraída das afirmações da Demandada em questão, a qual assevera, na oportunidade retro mencionada, que os valores exigidos a título de corretagem já estão inclusos no orçamento do imóvel adquirido, senão vejamos:

(...) O primeiro contato ocorreu no ato da venda do imóvel adquirido pela Sra. Cynara da Ecocil, no qual ficou acertado que do valor total de venda do bem, uma parte do sinal a ser pago seria destinado aos corretores autônomos e a Abreu Brokers, ou seja, ao invés de pagar tudo diretamente à Ecocil, a consumidora destacaria do saldo devido e pago naquela ocasião o valor da corretagem. Tanto é assim que a mesma emitiu diversos cheques para tal finalidade. Destaque-se que a destinação dos cheques por parte da consumidora denunciante para pagamento da corretagem não implicou em qualquer acréscimo do valor avençado para o imóvel adquirido, que era certo e final, ou seja, tratou-se apenas de um ajuste lícito realizado entre as partes (...)" (fl. 25).

Em que pese a afirmação de que as despesas da corretagem estão embutidas no preço total do imóvel, é possível verificar que os valores em referência são cobrados novamente dos consumidores, conforme relatado e comprovado pela reclamação de fls. 04 a 06 e documentação anexa:

(...) Poucos dias depois de ter ido ao stand de vendas da Ecocil, mas antes de ser contatada pela CONTRATOS, Daniel Serquiz me telefonou. Explicou-me que precisava que passasse vários cheques, em referência ao pagamento do percentual de corretagem que cabia à Abreu Brasil Brokers (Anexo 04). Na ocasião, não me insurji contra tal pagamento, visto que tinha a genuína intenção de adquirir o imóvel e, acima de

tudo, fui levada a crer que eu seria quem deveria arcar com o pagamento da corretagem. Aliás, analisando mais detidamente os vários documentos que me foram fornecidos no dia em que estive no stand de vendas, verifico que, conforme o Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (Anexo 1), o valor total da transação, ou seja, o valor do imóvel seria de R\$ 101.437,90; Já no Simulador Habitação da Caixa Econômica Federal (Anexo 2), consta que o valor do imóvel seria de R\$ 104.872,72. A diferença entre esses valores é de R\$ 3.434,82, valor aproximado àquele cobrado pela corretagem, conforme recibo fornecido pela Abreu Brasil Brokers, bem como relação dos cheques com montantes devidos (Anexos 3) (...). (fl. 04).

É de clareza solar, portanto, que há dupla cobrança de valores a título de comissão de corretagem, os quais singularmente já são considerados abusivos, em patente prejuízo dos consumidores vinculados contratualmente à Construtora Ecocil e à Abreu Brokers.

A constatação supra permite observar que a despesa correspondente à comissão de corretagem é considerada para a composição do preço final das unidades habitacionais. Logo, os custos de comercialização, como os referidos 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.

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).

Diga-se, a propósito, que os adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos comercializados pela Ecocil e pela Abreu Brokers 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 as alegações e documentações juntadas pela Reclamante Cynara Paiva às fls. 04-06, o pagamento dos valores de corretagem constituem pré-requisito para o fechamento do negócio.

A abusividade no fornecimento do produto é também evidenciada pelo fato de que, em verdade, não é prestado qualquer serviço de corretagem aos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos ofertados pelas Rés, afinal, não havia opção ao comprador: Ou ele se dirigia até um ponto de venda dos aludidos empreendimentos, e negociava com prepostos das requeridas, ou não adquiria o imóvel. Em verdade, a atuação dos prepostos das imobiliárias estava muito mais para a de vendedores dos empreendimentos do

que para a de corretores de imóveis.

Nesse ponto, portanto, percebe-se de forma clarividente que a própria liberdade de contratação do consumidor foi tolhida, considerando que a ele não foi dada sequer a oportunidade de escolha da corretora de imóveis que melhor atendesse aos seus interesses. Ao contrário, somente poderia/pode firmar negócio com a Abreu Brokers.

Note-se, como referido alhures, que, se for considerado que houve serviço de corretagem, este serviço foi prestado única e exclusivamente para as vendedoras, ora Demandadas. De mais a mais, por regra (legal e consuetudinária), o encargo da corretagem é do vendedor. Assim, pacto em sentido diverso, para ser considerado eficaz -e válido - deverá ser livre, consciente e voluntariamente aceito pelo comprador. E, como demonstrado à exaustão, não é o que ocorre na comercialização das unidades habitacionais dos empreendimentos ora tratados.

Portanto, ao repassarem indevidamente o custo dos serviços de corretagem aos consumidores, as requeridas agiram de forma abusiva no fornecimento do produto. Ademais, empregaram, como visto, métodos coercitivos e desleais.

-II.4-

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

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.

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.

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

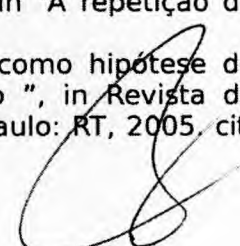
sanção da repetição do indébito em dobro, o que se poderia compreender por "engano justificável"?

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).

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).



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).

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 nexo de causalidade, a repetição do indébito em dobro é de rigor.

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.

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, esta 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, impedido maior prejuízo econômico. O que haverá, no fim, são empréstimos involuntários dos consumidores ao fornecedor, a juros baixos.

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.

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).

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.

-II.5-

Dos danos morais coletivos

Como instrumento da democracia participativa, a ação civil pública é a via processual adequada para impedir a ocorrência ou reprimir danos aos bens coletivos tutelados, podendo também servir como instrumento de reparação dos ilícitos já consumados (tutela ressarcitória).

O amparo à pretensão de indenização pelos danos morais sofridos é extraído do art. 5º, X, da Carta Magna e dos arts. 186 e 927 do Código Civil Brasileiro, os quais vaticinam a obrigação de reparar daquele que causa prejuízos de ordem patrimonial ou moral a outrem.

Por seu turno, o Ministério Público tem a função, dentre outras elencadas no art. 129, III, da CF/88, de promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos.

Na legislação especial encontramos também o art. 6º, II, do CDC, cujo escopo é resguardar o consumidor contra os danos de ordem patrimonial e moral causados pelo fornecedor de produtos e serviços, garantindo a efetiva prevenção e reparação pelas

lesões individuais, coletivas e difusas.

A doutrina majoritária considera que o fundamento primário da reparação nesses casos está no erro da conduta do agente, no seu procedimento contrário às normas. A ofensa a um bem jurídico também justifica essa responsabilidade, existindo uma relação de causalidade entre a antijuridicidade da ação e o dano causado.

Assim, há dano moral coletivo quando a lesão causada pelo agente alcança interesses extrapatrimoniais ligados à coletividade, tais como o meio ambiente, a qualidade da vida e saúde da coletividade e as relações consumeristas.

Sobre o dano causado de forma difusa, salutar é o escólio do mestre José Carlos Barbosa Moreira³, segundo o qual:

Em muitos casos, o interesse em jogo, comum a uma pluralidade indeterminada (e praticamente indeterminável) de pessoas, não comporta decomposição num feixe de interesses individuais que se justapusessem como entidades singulares, embora análogas. Há, por assim dizer, uma comunhão indivisível de que participam todos os possíveis interessados, sem que se possa discernir, sequer idealmente, onde acaba a "quota" de um e onde começa a de outro. Por isso mesmo, instaura-se entre os destinos dos interessados tão firme união, que a satisfação de um só implica de modo necessário a satisfação de todas; e, reciprocamente, a lesão de um só constitui, ipso facto, lesão da inteira coletividade. Por exemplo: teme-se que a realização de obra pública venha a causar danos graves à flora e à fauna da região, ou acarrete a destruição de monumento histórico ou artístico. A possibilidade de tutela do "interesse coletivo" na preservação dos bens em perigo, caso exista, necessariamente se fará sentir de modo uniforme com relação à totalidade dos interessados. Com efeito, não se concebe que o resultado seja favorável a alguns e desfavorável a outros. Ou se preserva o bem, e todos os interessados são vitoriosos; ou não se preserva, e todos saem vencidos.

Quanto à exigência de comprovação da dor e sofrimento na hipótese de dano moral coletivo, importante e oportuno considerar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de dispensar a sua comprovação, de acordo com o que se extrai dos arestos abaixo:

ADMINISTRATIVO - TRANSPORTE - PASSE LIVRE - IDOSOS - DANO MORAL COLETIVO - DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA DOR E DE SOFRIMENTO - APLICAÇÃO EXCLUSIVA AO DANO MORAL INDIVIDUAL - CADASTRAMENTO DE IDOSOS PARA USUFRUTO DE DIREITO - ILEGALIDADE DA EXIGÊNCIA PELA EMPRESA DE TRANSPORTE - ART. 39, § 1º DO ESTATUTO DO IDOSO - LEI 10741/2003 VIACÃO NÃO PREQUESTIONADO. 1. O dano moral coletivo, assim entendido o que é

MOREIRA, José Carlos Barbosa. *Tutela Jurisdicional dos Interesses Coletivos ou Difusos, em Temas de Direito Processual (Terceira Série)*, S. Paulo, Saraiva, 1984.

transindividual e atinge uma classe específica ou não de pessoas, é passível de comprovação pela presença de prejuízo à imagem e à moral coletiva dos indivíduos enquanto síntese das individualidades percebidas como segmento, derivado de uma mesma relação jurídica-base. 2. O dano extrapatrimonial coletivo prescinde da comprovação de dor, de sofrimento e de abalo psicológico, suscetíveis de apreciação na esfera do indivíduo, mas inaplicável aos interesses difusos e coletivos. 3. Na espécie, o dano coletivo apontado foi a submissão dos idosos a procedimento de cadastramento para o gozo do benefício do passe livre, cujo deslocamento foi custeado pelos interessados, quando o Estatuto do Idoso, art. 39, § 1º exige apenas a apresentação de documento de identidade. 4. Conduta da empresa de viação injurídica se considerado o sistema normativo. 5. Afastada a sanção pecuniária pelo Tribunal que considerou as circunstâncias fáticas e probatórias e restando sem prequestionamento o Estatuto do Idoso, mantém-se a decisão. 5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1057274/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/12/2009, DJe 26/02/2010). (Grifos nossos).

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANO AMBIENTAL. DANO MORAL COLETIVO. NECESSÁRIA VINCULAÇÃO DO DANO MORAL À NOÇÃO DE DOR, DE SOFRIMENTO PSÍQUICO, DE CARÁTER INDIVIDUAL. INCOMPATIBILIDADE COM A NOÇÃO DE TRANSINDIVIDUALIDADE (INDETERMINABILIDADE DO SUJEITO PASSIVO E INDIVISIBILIDADE DA OFENSA E DA REPARAÇÃO). RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. (REsp 598.281/MG, Rel. Ministro LUIZ FUX, Rel. p/ Acórdão Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 02/05/2006, DJ 01/06/2006, p. 147). (Grifos nossos).

Ante o exposto, é possível conceber que a submissão dos consumidores à prática abusiva perpetrada pelas Rés, consistente na cobrança da comissão de corretagem tal qual realizada na hipótese concreta, gera um dano moral passível de reparação a toda coletividade, haja vista que a referida conduta é contrária às normas e princípios aplicáveis ao caso, conforme amplamente demonstrado no corpo desta inicial.

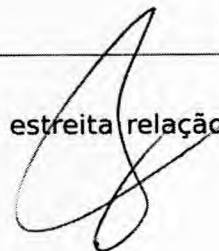
Ademais, não se pode olvidar do caráter pedagógico da condenação, que atua como fator inibidor de futuras condutas contrárias ao ordenamento jurídico vigente.

Desta feita, requer-se a Vossa Excelência a condenação das Demandadas ao pagamento do valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de danos morais causados aos consumidores, o qual deverá ser remetido ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97.

-III-

Da necessidade de concessão da tutela inibitória

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



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.

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.

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.

Sobre a aptidão do instituto em questão para a finalidade ora proposta, válidas são as lições de MARINONI¹, vejamos:

Não há razão para não admitir que alguém tenha a sua vontade constringida 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 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).

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 Marinoni², para o qual

¹(MARINONI, Luiz Guilherme. *Tutela Específica – arts. 462, CPC e 84, CDC*. Ed. RT, São Paulo: 2000, p. 85/88).

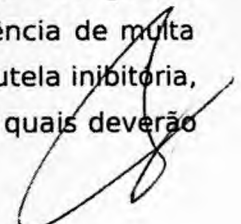
²MARINONI, Luiz Guilherme. *Tutela Inibitória e Remoção do Ilícito*. Disponível em: <http://jus.uol.com.br/revista/texto/5041/tutela-inibitoria-e-tutela-de-remocao-do-ilicito>. Acesso em 06/05/2011.

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 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).

Pelo exposto, requer-se:

a) A condenação da Ré Ecocil, 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 congênera 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-

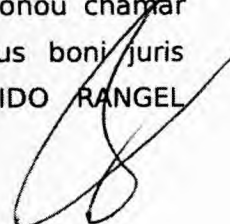
Dos fundamentos fáticos e jurídicos que amparam o pedido de concessão de medida liminar com natureza de antecipação de tutela

É de conhecimento de todos os profissionais que labutam nos fóruns brasileiros, que, da protocolização da petição inicial até o trânsito em julgado da sentença (ou acórdão) de mérito, transcorre, ordinariamente, um longo período. E, não raras vezes, esse excessivo tempo de espera frustra a justa expectativa do jurisdicionado em obter, com efetividade, o pretendido bem da vida. Com o intuito de minorar os efeitos deletérios da demora da prestação jurisdicional, é que foi conferido ao Juiz, preenchidos determinados requisitos, o poder de deferir, liminarmente (de início), as chamadas tutelas de urgência (cautelares e satisfativas).

Essas tutelas de urgência, cautelares (meramente acautelatórias) ou satisfativas (antecipatórias dos efeitos da decisão final, satisfazendo, provisoriamente, a pretensão do autor), imprescindíveis para assegurar o resultado útil do processo, podem ser concedidas tanto em processos individuais, como em processos coletivos. No que tange ao processo coletivo, mais especificamente à ação civil pública, o fundamento legal para a concessão de medida liminar (cautelar ou satisfativa) é o artigo 12 da Lei n.º 7.347/85 ("Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo").

E, além da disposição legal genérica, temos ainda o artigo 84, § 3.º, da Lei n.º 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor (aplicável à ação civil pública, por força do disposto no artigo 21 da Lei n.º 7.347/85), que, tratando especificamente da tutela específica das obrigações de fazer ou não-fazer em ações civis públicas ou coletivas, dispõe que "sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu".

Essa norma, além de ratificar a possibilidade de concessão de medida liminar em ações civis públicas ou coletivas, ainda nos permite inferir os seus pressupostos. Com efeito, a partir das expressões "sendo relevante o fundamento da demanda" e "havendo justificado receio de ineficácia do provimento final", é possível concluir que, para a concessão da medida liminar, deverá o Julgador verificar a presença da urgência, ou, nos termos da lei, o justificado receio de ineficácia do provimento final, requisito que se convencionou chamar *periculum in mora*; e, a relevância do fundamento da demanda, ou *fumus boni juris* (verossimilhança da alegação). Nesse sentido, o ensinamento de CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO:



"Não fala [refere-se ao art. 12 da Lei 7.347/85] em requisito algum mas, se uma justificação pode ser necessária, é porque necessária é também a presença dos requisitos da urgência e da probabilidade; além disso, o contrário equivaleria a desconsiderar o devido processo legal. Mais técnico e explícito, o Código de Defesa do Consumidor dispõe que 'sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu' (Lei 8078, de 11.9.90, art. 84, §3º). E, como esses dois estatutos se interpenetram mediante recíproca aplicação das normas de uma ao processo regido pelo outro (LACP, art. 21 e CDC, art. 90), as exigências do Código de Defesa do Consumidor, como requisitos para antecipar a tutela, impõem-se também na área regida pela Lei de Ação Civil Pública" (in Nova Era do Processo Civil. São Paulo: Malheiros, 2003. cit. p. 98/9).

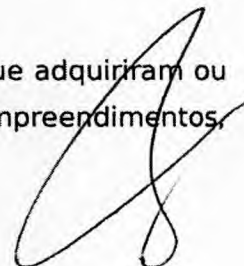
No caso em questão, demonstra-se a relevância do fundamento da demanda (*fumus boni juris*) com os argumentos fáticos e jurídicos delineados na presente petição inicial, esteados no conjunto probatório constante nos autos do Inquérito Civil anexado.

O receio de ineficácia do provimento final (*periculum in mora*), por igual, é patente. De fato, por força da conduta ilegal e abusiva de repassar o encargo pelo pagamento da corretagem aos compradores, o qual, diga-se de passagem, tem um valor bastante expressivo (no caso da consumidora Reclamante, foi de R\$ 3.679,10 - Fl.10), todos os consumidores que se vinculam às Demandadas ao adquirirem os imóveis por elas ofertados acabam sendo injustamente onerados. Ressalte-se, além disso, que essa oneração é dupla, uma vez que conforme fartamente demonstrado ao longo desta exordial, além de vir embutido no preço do imóvel, o consumidor paga novamente pela comissão de corretagem.

É necessário, portanto, pôr fim à cobrança indevida de honorários de corretagem dos compradores de imóveis dos empreendimentos lançados em parceria pelas Rés, assim como de quaisquer outros empreendimentos que imponham diretamente ao consumidor o ônus pela comissão de corretagem.

Dessa forma, requer-se o deferimento do pedido liminar para determinar que as Rés, sob pena de multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser calculada por consumidor cobrado pelo pagamento da comissão de corretagem, por ato judicial ou extrajudicial de cobrança de tais valores, por consumidor não comunicado da decisão antecipatória e/ou 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:

- 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) Suspenda 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) Providencie a comunicação dos consumidores adquirentes das unidades habitacionais comercializadas pelas Rés acerca do teor da decisão judicial antecipatória;

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

-V-

Dos pedidos

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

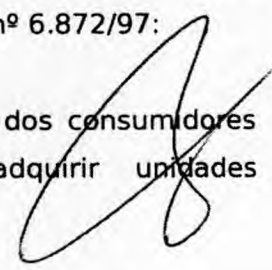
a) A citação das Rés para, querendo, apresentar a defesa que entender cabível;

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 por consumidor cobrado pelo pagamento da comissão de corretagem, por ato judicial ou extrajudicial de cobrança de tais valores, por consumidor não comunicado da decisão antecipatória e/ou 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) Suspenda 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;

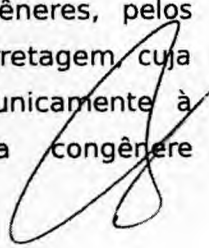
d.3) Providencie a comunicação dos consumidores adquirentes das unidades habitacionais comercializadas pelas Rés acerca do teor da decisão judicial antecipatória;

d.4) Comprove, 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 a Ré Ecocil, 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, 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 congêneres



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 Réis 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 a título de honorários de corretagem em virtude da comercialização de imóveis nas condições relatadas nos pontos “e.1” e “e.2”;

e.4) Condenar o Réu ao pagamento de indenização pelos danos morais causados aos consumidores em virtude da sua conduta ilegal, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), devendo tal valor ser convertido ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Estadual nº 6.872/97.

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\$ 100.000,00 para os fins legais e de alçada.

Termos em que, requer deferimento.

Natal/RN, 06 de setembro de 2013.

José Augusto Peres Filho

24º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor