



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR-PROCON

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro – Teresina – PI, CEP: 64000-060
Fones: (86)3221-5848 – (86) 3216-4550

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA __ VARA CÍVEL
DA COMARCA DE TERESINA.

O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR (PROCON/MP-PI), por meio de seu Coordenador-Geral *infra* assinado, no uso de uma de suas atribuições legais, vem, perante Vossa Excelência, com fulcro no artigo 1º, inciso IV da lei Nº 7.347/85, propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, COM PEDIDO DE RESSARCIMENTO POR DANO COLETIVO E PEDIDO DE MEDIDA LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS** em face da empresa **JHJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ nº 11.602/0001-83, com sede na Av. Dom Severino, nº 1323, sala nº 107, bairro Jóquei Clube, Teresina-PI e da **ALPHAVILLE URBANISMO S/A**, sociedade inscrita no CNPJ nº 00.446.918/0001-69, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 9º andar, no Eldorado Business Tower, São Paulo-SP, com base nos fatos e fundamentos jurídicos a seguir explicitados.

I. DOS FATOS

Com base em inúmeras reclamações junto a este órgão de proteção do consumidor, foram instaurados os Processos Administrativos nº **526/2011**, **456/2011** e **407/2011** no âmbito do PROCON ESTADUAL, órgão integrante do Ministério Público do Piauí, nos termos da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), e art. 33 e seguintes

do Decreto Federal 2.181/97, visando apurar possível prática infrativa às relações de consumo por parte dos fornecedores JHJ Empreendimentos Imobiliários e Alphaville Urbanismo S/A em desfavor de diversos consumidores.

Procedendo à minuciosa análise dos termos dos aludidos contratos de adesão, despontam evidentes algumas práticas infrativas às normas do Código de Defesa do Consumidor, com as quais este órgão não pode concordar e as quais se passa a analisar doravante em pormenores.

Mais precisamente, foram verificadas diversas condutas abusivas no âmbito dos contratos firmados pela JHJ Empreendimentos Imobiliários e Alphaville Urbanismo S/A com os diversos adquirentes dos 721 (setecentos e vinte e um) lotes do condomínio Alphaville, celebrados na data de 25 de setembro de 2011, em Teresina/PI.

II – DO DIREITO

1 – Da Legitimidade Ativa do Ministério Público

A legitimidade ativa do Ministério Público do Piauí (PROCON/MP-PI) é patente no vertente caso. Basta perceber que se cuida *in casu* de direitos coletivos em sentido estrito¹, os quais derivam da unidade da relação jurídica que enlaça os diversos consumidores atingidos pela prática abusiva num vínculo jurídico similar, qual seja a pactuação de contratos de adesão com as sociedades que ora figuram no polo passivo.

A par disso, urge perceber que o art. 5, da Lei Complementar Estadual nº 36, de 09 de janeiro de 2004, confere ao PROCON/MP a atribuição de promover as medidas administrativas e processuais, a fim de dar significado e alcance às normas protetivas de direito do consumidor, como por igual quanto ao que dispõe o art. 5º, inciso I, da Lei federal nº 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública). *In verbis*:

Lei Complementar Estadual nº 36/2004:

“Art. 5º Ao Programa de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério Público do Estado do Piauí – PROCON/MP-PI, no âmbito do Estado do Piauí, compete exercer as atribuições previstas no artigo 4º do Decreto 2.181, de 20 de março de 1997:

X – adotar as medidas processuais e civis, no âmbito de suas atribuições;
(...)

1 “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:

(...)

II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;

(...)”

XV – ingressar em juízo, isolada ou concorrentemente na forma prevista no art. 82, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990

Lei Federal nº 7.347/1985:

“Art. 5º Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:.

I - o Ministério Público;”

E na mesma trilha é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no tocante a tais questões:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUMENTO ABUSIVO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES. LEGITIMIDADE ATIVADO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITO À MORADIA.

1. Hipótese em que o Ministério Público ajuizou Ação Civil Pública em defesa de mutuários de baixa renda cujos imóveis foram construídos em sistema de mutirão, com compromisso de compra e venda firmado com o Município de Andradadas, pelo prazo de 15 anos. Após o pagamento por 13 anos na forma contratual, o Município editou lei que majorou as prestações para até 20% da renda dos mutuários. O Tribunal de origem declarou a ilegitimidade ad causam do Ministério Público.

2. O art. 127 da Constituição da República e a legislação federal autorizam o Ministério Público a agir em defesa de interesse individual indisponível, categoria na qual se insere o direito à moradia, bem como na tutela de interesses individuais homogêneos, mesmo que disponíveis, como, p. ex., na proteção do consumidor. Precedentes do STJ.127Constituição

3. O direito à moradia contém extraordinário conteúdo social, tanto pela ótica do bem jurídico tutelado - a necessidade humana de um teto capaz de abrigar, com dignidade, a família -, quanto pela situação dos sujeitos tutelados, normalmente os mais miseráveis entre os pobres.

(...)

(950473 MG 2007/0107144-3, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 25/08/2009, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/04/2011)

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COLETIVA. CUMULAÇÃO DE DEMANDAS. NULIDADE DE CLÁUSULA DE INSTRUMENTO DE COMPRA-E-VENDA DE IMÓVEIS. JUROS. INDENIZAÇÃO DOS CONSUMIDORES QUE JÁ ADERIRAM AOS REFERIDOS CONTRATOS. OBRIGAÇÃO DE NÃO-FAZER DA CONSTRUTORA. PROIBIÇÃO DE FAZER CONSTAR NOS CONTRATOS FUTUROS. DIREITOS COLETIVOS, INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS E DIFUSOS. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. DOCTRINA. JURISPRUDÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I - O Ministério Público é parte legítima para ajuizar ação coletiva de proteção ao consumidor, em cumulação de demandas, visando: a) a nulidade de cláusula contratual (juros mensais); b) a indenização pelos consumidores que já firmaram os contratos em que constava tal cláusula; c) a obrigação de não mais inseri-la nos contratos futuros, quando presente como de interesse social relevante a aquisição, por grupo de adquirentes, da casa própria que ostentam a condição das chamadas classes média e média baixa.

II - Como já assinalado anteriormente (REsp. 34.155-MG), na Sociedade contemporânea, marcadamente de massa, e sob os influxos de uma nova atmosfera cultural, o processo civil, vinculado estreitamente aos princípios constitucionais e dando-lhes efetividade, encontra no Ministério Público uma instituição de extraordinário valor na defesa da cidadania.

III - Direitos (ou interesses) difusos e coletivos se caracterizam como direitos transindividuais, de natureza indivisível. Os primeiros dizem respeito a pessoas indeterminadas que se encontram ligadas por circunstâncias de fato; os segundos, a um grupo de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária através de uma única relação jurídica.

IV - Direitos individuais homogêneos são aqueles que têm a mesma origem no tocante aos fatos geradores de tais direitos, origem idêntica essa que recomenda a defesa de todos a um só tempo.

V - Embargos acolhidos.

(Superior Tribunal de Justiça, Embargos de Divergência no Resp nº 141.491-SC, Relator: Ministro Waldemar Zveiter, Corte Especial – V.U., Data do Julgamento: 17/11/1999, Data da publicação: DJ, de 01/08/2000,DJ)”

Resulta, pois, indubitável a legitimidade do Ministério Público do Estado do Piauí, através do PROCON-PI, para a tutela dos consumidores que firmaram contratos com as empresas rés.

2- Hipossuficiência dos Adquirentes

Antes mesmo de proceder às considerações quanto aos termos do contrato de adesão padrão das aludidas empresas, importa tecer as asserções pelas quais se faz inescapável concluir pela vulnerabilidade dos adquirentes de terrenos no condomínio Alphaville.

É bem de ver que o simples antagonismo que põe em tensão a dialética havida entre consumidor e fornecedor (*lato sensu*) no mais das vezes se resolve em desfavor do primeiro, dada a sua condição de inferioridade técnica, informativa e fático-jurídica se comparado com o segundo – o fornecedor. Em razão disso, o consumidor é tratado como sujeito especial de direitos, cuja condição particular é digna de proteção distinta.

Não menos certo, outrossim, que o simples fato de serem os loteamentos bens de “alto padrão” não se presta a excluir a incidência do Código de Defesa do Consumidor. É sabido que a vulnerabilidade, em suas três formas de expressão, não é desconstituída pela

mera razão de possuírem os adquirentes alto poder aquisitivo, bem ainda tal singularidade não exclui a aplicação do aludido *codex* no vertente caso. Sucede que persistem o poderio econômico, as vantagens informativas e o poder de decisão em proveito das empresas fornecedoras.

Ao enfrentar o tema presente, Cláudia Lima Marques assim se pronunciou quanto à vulnerabilidade, definindo-a como:

“[...] um estado da pessoa, um estado inerente de risco ou um sinal de confrontação excessiva de interesses identificado no mercado, é uma situação permanente ou provisória, individual ou coletiva, que fragiliza, enfraquece o sujeito de direitos, desequilibrando a relação.”²

A par disso, disciplina o art. 4º do Código de Defesa do Consumidor que é uma das premissas do mercado hodierno a presença de sujeitos que despontam em situação de inevitável inferioridade concreta, quando confrontados com o agigantamento dos grupos econômicos, cada vez mais especializados sob os prismas jurídico, técnico e científico para defender seus interesses. *Ipsi literis*:

“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;”

Numa palavra, os adquirentes de lotes do condomínio Alphaville se encartam na regra do art. 4º, I, do CDC, havendo de ser integralmente tratados como consumidores.

3 – Elevação Sem Justa Causa dos Preços dos Lotes

Tem-se notícia nos presentes autos de que, aproveitando-se da enorme quantia de potenciais compradores que se aglomeravam no local do lançamento, foram utilizadas três tabelas diferentes de preço para a venda dos lotes, as quais redundaram na diferenciação de, pelo menos, R\$ 19.958,72 (dezenove mil novecentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos), nos casos dos lotes “E-12” (doc. 02, fl. 16 e doc. 04, fl. 38). À vista disso, depreende-se que não fora observado um tratamento minimamente isonômico entre os adquirentes, convicção esta que se reforçou ainda pela inexistência de informações suficientemente claras sobre os quantitativos de preço do imóvel quando de assinatura dos contratos.

Exemplo bastante disso é a evidência de que o mesmo lote, o “D-8”, fora comercializado por R\$ 156.376,14 (cento e cinquenta e seis mil reais, trezentos e setenta e seis reais e quatorze centavos) (doc. 02, fl. 16) e num outro momento, com base na tala própria da empresa, chegou a ser negociado por R\$ R\$ 173.751,27 (cento e setenta e três mil reais, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e sete centavos) (doc. 04, fl. 38). É de se

2 MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais. 4 ed. rev., atual. e amp. São Paulo: RT, 2002. p. 270

perceber, ademais, que tais preços referem-se ao pagamento à vista por um lote de idênticas características, comercializados numa diferença breve de horas.

Mais do que isso, aduz-se também das inúmeras reclamações oferecidas junto ao PROCON/MP-PI que no horário de atendimento e compra dos lotes, não fora dada a ciência, com a devida adequação, dos diversos componentes do preço, como por exemplo a incidência de juros e o quantitativo em que os mesmos haveriam de ser calculados. A única forma pela qual se fez perceber a incidência de juros foi a comparação quanto ao custo efetivo total, em razão do número de parcelas. Há aí evidente lesão ao direito básico de qualquer consumidor à informação, na forma do que preceitua o Código de Defesa do Consumidor, o qual assim preceitua:

“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;”

Tais práticas vulneram ainda o mesmo diploma legal em seu art. 39, inciso X, que veda a prática de “*elevant sem justa causa o preço de produtos ou serviços*”.

4 – Cobrança de Juros Antes do Recebimento do Imóvel

Pode-se perceber também, a partir de laudo contábil acostado às reclamações, que vem sendo cobrados juros sobre os lotes desde a primeira parcela, ou seja, mesmo antes da entrega do imóvel em condições de habitação, o que só está previsto para o final do ano de 2012.

Em casos tais, a cobrança de juros escapa de qualquer qualificação que eventualmente se lhes possa conceder no âmbito do direito privado, não havendo razão para a sua existência. A um, porque não se cuida de juros compensatórios, vez que é incogitável falar-se de empréstimo de capital na presente espécie, tanto mais quando se evidencia a finalidade de aquisição de imóvel nesta relação jurídica; a dois, por não se cuidar de juros moratórios, dada a falta aqui de qualquer forma de inadimplemento imputável aos reclamantes; a três - e em derradeiro arremate -, porque se trata aqui apenas de antecipação do valor da aquisição do imóvel, a qual tem por fim viabilizar a construção dos mesmos, sendo verdadeiro *non sense* impor o pagamento de juros em razão de tal adiantamento, mormente quando se tem em mente que a entrega do objeto avençado situa-se em momento posterior, não havendo, pois, até aí qualquer proveito prático do negócio jurídico para o adquirente.

No particular, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica a este respeito:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DURANTE A OBRA. "JUROS NO PÉ". ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA DE EMPRÉSTIMO, FINANCIAMENTO OU QUALQUER USO DE CAPITAL ALHEIO.

1. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, descabe a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel - "juros no pé" -, porquanto, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido.

2. Em realidade, o que há é uma verdadeira antecipação de pagamento, parcial e gradual, pelo comprador, para um imóvel cuja entrega foi contratualmente diferida no tempo. Vale dizer, se há aporte de capital, tal se verifica por parte do comprador para com o vendedor, de sorte a beirar situação aberrante a cobrança reversa de juros compensatórios, de quem entrega o capital por aquele que o toma de empréstimo.

3. Recurso especial improvido.

(STJ- Processo: REsp 670117 PB 2004/0081926-1, Julgamento: 14/09/2010, Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA, Publicação: DJe 23/09/2010)”

A par disso, na mesma análise contábil realizada por profissionais contratados pelos reclamados, restou evidenciado cuidar-se *in casu* de aplicação da Tabela Price, que tem como peculiaridade a incidência de juros sobre juros, configurando-se assim o anatocismo.

Nos termos do que dispõe o parecer técnico contábil de fls. 88/121, percebe-se que há uma nítida diferenciação no que toca aos juros cobrados em razão da variação do número de parcelas, os quais aumentam em verdadeira proporção geométrica, ou seja, mediante elevação multiplicativa entre os valores cobrados nas prestações, fugindo assim de uma proporcionalidade aceitável. Referido estudo contábil constatou ainda que a programação da cobrança de juros deu-se mediante a aplicação da Tabela Price, ou sistema francês de amortização de juros.

E de outra banda, não se argua que a prática de anatocismo apenas se dá quando da incidência de juros sobre juros vencidos, porque ao dispor o Decreto nº 22.623/33 que "é proibido contar juros dos juros", a razão que nele repousa é contrária a qualquer forma de contagem de juros que não fosse da forma simples, excetuadas as hipóteses nela contidas.

No mesmo sentido, é como trilha a jurisprudência sumulada do Supremo Tribunal Federal:

“STF, Súmula 121 - É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada”.

5 – Inadequação do Índice de Correção Monetária

A cláusula sexta do contrato padrão de financiamento do lote, além de prever o reajuste mensal das prestações, ainda estipula como parâmetro para tal expediente a variação do indexador utilizado, qual seja o Índice Geral de preços ao Mercado (IGP-M) desde dois meses antes da própria assinatura da promessa. Daí se ter notícia nos presentes autos de que cada prestação paga já vem com valor a maior, em razão da ocorrência de atualização monetária mensal.

Sucedo que este expediente se dá em claro desrespeito à Lei Federal nº 10.192/2001, que regula a aplicação do plano real, particularmente no que concerne ao seu

art. 2º, § 1º. *Ipsi literis*:

“Art. 2º É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

§ 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano.”

E dando significado ao mencionado preceptivo legal, o Superior Tribunal de Justiça já teve oportunidade de assim se manifestar:

“CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PLANO REAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PERIODICIDADE ANUAL.

1. Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil. O Eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

2. A falta de prequestionamento em relação aos artigos 2º, parágrafos 1º e 3º, da Medida Provisória 1.171/95, 2º, parágrafos 1º e 3º, da Medida Provisória 1.488/96 e 2º, parágrafos 1º a 5º, da Lei 10.192/01, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da súmula 211/STJ.

3. Tratando-se de contrato, firmado sob a égide da lei 9.069/95, de venda de bem imóvel para entrega futura, o preço pode ser reajustado em função do custo da produção ou alteração de índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados. No caso, o índice contratual é o CUB/RS (Custo Unitário Básico do Rio Grande do Sul) e deve ser aplicado.

4. Os contratos que tem por objeto obrigação pecuniária firmados após 1º de julho de 1994, ou seja, sob a regência do Plano Real, somente podem ser corrigidos com periodicidade anual. Precedentes.

5. Nas ações em que não haja condenação, como é o caso em análise, os honorários serão fixados mediante apreciação equitativa do Juiz, nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.

6. Para a configuração do dissídio jurisprudencial, faz-se necessária a indicação das circunstâncias que identifiquem as semelhanças entre o aresto recorrido e o paradigma, nos termos do parágrafo único, do art. 541, do Código de Processo Civil e dos parágrafos do art. 255 do Regimento Interno do STJ.

7. Recurso especial conhecido em parte e, nesta parte, provido.

(STJ- Processo: REsp 783641 RS 2005/0158666-1, Julgamento: 23/02/2010, Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA, Publicação: DJe 08/03/2010)

De outro lado, a abusividade aqui se manifesta ainda na aplicação de índice de correção monetária datado de dois meses antes da assinatura da promessa de compra e venda. Ora, em sendo inexistente o negócio jurídico nos dois meses anteriores à sua pactuação, não há que se cogitar da utilização no mesmo de um índice recomposição do valor real de tempo

diverso, em que o próprio valor a ser recuperado ainda não havia se realizado.

Numa palavra, a aplicação do IGP/M só pode se dar uma vez por ano, sendo direcionada assim ao interstício subsequente.

6 – Vedação à Antecipação de Pagamentos

Como bem se sabe, o pagamento antecipado é um direito de quaisquer consumidores que, visando em tal procedimento melhores benefícios para seu planejamento individual, queiram promover a liquidação antecipada de seus débitos.

“Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

(...)

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.”

Daí restar impregnada de írrito desrespeito a tal direito a cláusula oitava do contrato padrão, em seu item “i” e § 3º, que estipulam respectivamente as limitações consistentes em; 1) obrigatória observância da ordem decrescente de vencimento, ou seja, da última para a primeira e 2) inexistência de qualquer tipo de desconto, índice de deflação ou redutor.

Ora, sobreditas restrições não encontram - e nem poderiam encontrar - guarida nas linhas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, tampouco em uma perspectiva mais profunda da lógica de mercado. Com efeito, os juros remuneratórios (ou compensatórios) destinam-se a fazer frente a uma situação especial, em que a pecúnia de alguém é transferida ao domínio de outrem, a fim de que este, recebendo-a, extraia proveitos utilização. Referindo-se a este instituto jurídico, assim é o magistério de Carlos Roberto Gonçalves:

"Os juros compensatórios são previstos no contrato. As partes os fixam, estabelecendo os limites de seu proveito, enquanto durar essa convenção. Se os não fixarem, sua taxa será a que consta da lei, se convencionados. Assim temos certo que os juros compensatórios resultam de uma utilização consentida do capital alheio. As partes, aqui, combinam os juros pelo prazo do contrato"³

De mais a mais, passado o prazo marcado para a devolução do valor mutuado, tem-se a contraprestação de um *ad plus* em pecúnia, consistente na remuneração pelo tempo em que o capital ficou fora da esfera patrimonial do mutuante, que haverá de guardar proporção, pois, com o tal dimensão de tempo, consistindo tal valor acessório nos juros remuneratórios propriamente ditos.

Daí se fazer indubitável que, não havendo a utilização do prazo total para a devolução do capital, conseqüentemente é de ser promovida a redução proporcional da

3 Gonçalves, Carlos Roberto. Curso de Direito Civil, Teoria Geral das Obrigações, Responsabilidade Civil . 10ª ed. Editora Atlas, 2004, p. 235.

compensação devida em razão de tal fato.

7 – Renúncia Antecipada de Direitos

Diz o parágrafo único da cláusula quinta do multimencionado contrato de adesão que o adquirente, ao promover a compra, está com isso: “*renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais nos mercados de trabalho, imobiliário e/ou financeiro ou, ainda, deflação*”.

Sucedo, todavia, que o Código das Relações de Consumo é peremptório ao vedar a renúncia de direitos do sujeito vulnerável. Mais que isso, a natureza indisponível e de verdadeiro comando de ordem pública de que se revestem os comandos da aludida codificação impõem a exegese de que suas disposições não são alteráveis ao arbítrio do poder negocial as partes. Percebe-se que a autonomia de vontade incorpora aí uma fronteira, de molde que a legitimidade das disposições contratuais nos dias hodiernos deriva, também, de sua reverência ao disposto no Código de Defesa do Consumidor. *Ipsi literis*:

“Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

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

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis” (sublinhamos)

III – DO NECESSÁRIO DEFERIMENTO DO PLEITO LIMINAR

À vista dos argumentos já até aqui levantados, o *fumus boni iuris* dessume-se da flagrante abusividade de que se revestem as condutas capituladas ao longo de toda a peça de ingresso, haja vista que foram constatadas diversas ilegalidades em face dos contratos de adesão *sub oculi*.

O *periculum in mora* resulta da necessidade de evitar os danos a serem suportados pelos consumidores, os quais estão em condição de severa vulnerabilidade em razão dos termos leoninos em que se deu a pactuação dos contratos de adesão. Em decorrência disso, tem-se que o perigo da demora é manifesto, porquanto denegar o pleito liminar na presente espécie equivale a aquiescer ao írrito estado de ilegalidades que compromete parcela considerável das rendas dos adquirentes de lotes.

Firme no exposto, portanto, requer o **PROGRAMA DE PROTEÇÃO**

E DEFESA DO CONSUMIDOR, em caráter liminar, *inaudita altera pars*, a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, a fim de fazer cessar os termos do contato de adesão padrão que ora se tem por abusivos, nos termos a seguir expostos.

IV - DO PEDIDO

Ao lume de todo o exposto, requer o PROCON/MP-PI:

- a.) Concessão de Medida Liminar, *inaudita altera pars*, determinando a **suspensão imediata:**
 - a.1.) **da cobrança de juros antes da entrega dos imóveis em condições plenas de habitação;**
 - a.2.) **da utilização de quaisquer formas de reajuste que não seja a de caráter anual, tendo como data base o momento da assinatura do contrato;**
 - a.3.) **da cobrança de juros sobre juros (prática de anatocismo);**
 - a.4.) **da impossibilidade de antecipação dos efeitos da tutela com a consequente redução proporcional dos juros;**
 - a.5.) **de todas as cláusulas que conduzam à renúncia antecipada de direitos por parte dos consumidores, tal qual exposto alhures;**
- b.) **A condenação dos réus a devolverem aos adquirentes as quantias devidamente apuradas ao longo da presente instrução processual como elevação de preço sem justa causa (Art. 39, X, do CDC), com o pagamento da devida correção monetária;**
- c.) **A condenação dos réus à devolução dos valores corrigidos indevidamente que foram cobrados a título de juros, devendo ser oportunizada aos consumidores a compensação de tais valores com futuras prestações de seu financiamento;**
- d.) **A condenação dos réus à devolução dos valores corrigidos que foram cobrados a maior resultantes da aplicação equivocada do índice de correção monetária, devendo ser oportunizada aos consumidores a compensação de tais valores com futuras prestações de seu financiamento;**
- e.) **A condenação dos réus ao ressarcimento pelos prejuízos experimentados pelos consumidores em face da vedação à antecipação do pagamento de parcelas, bem ainda em razão da proibição de renúncia antecipada de direitos, devendo ser oportunizada aos consumidores a compensação de tais valores com futuras prestações de seu financiamento;**
- f.) **Exibição em juízo, dentro de 15 (quinze) dias da efetivação da liminar, de extrato**

- dos créditos dos valores cobrados e recebidos pelos fornecedores** para a aquisição dos imóveis das empresas réus desde o início do mencionado contrato;
- g.) Multa diária de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), por consumidor lesado com a prática de alguma das condutas que compõem o objeto do pedido do item "a", em caso de descumprimento da liminar;
 - h.) Publicação de edital (art. 94 CDC: “*Proposta a ação, será publicado edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, sem prejuízo de ampla divulgação pelos meios de comunicação social por parte dos órgãos de defesa do consumidor.*”);
 - i.) Citação dos réus nos endereços alhures indicados para que, querendo, contestem a presente, sob pena de revelia e confissão;
 - j.) Confirmada a liminar, sejam condenados os réus em caráter definitivo a indenizarem os consumidores lesados, em razão das práticas abusivas aqui fartamente constatadas, com a devolução dos valores indevidamente cobrados, em dobro e corrigidos monetariamente, conforme extratos dos créditos já requeridos no item "f".

Por fim, protesta o autor por todos os meios de prova admitidos em direito, requerendo desde já expresso pronunciamento do Doutro Magistrado quanto à aplicação *in casu* da inversão do ônus *probandi*, (art. 6º, VIII do CDC) em favor dos consumidores ora representados, tudo para que confirmada a liminar e julgada procedente a presente, sejam os réus condenados nos exatos termos em que ora se peticiona.

Requer, ainda, que as intimações dos atos e termos processuais sejam procedidos na forma do disposto no art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil, junto a este Programa de Proteção e Defesa do Consumidor, com endereço na Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro – Teresina – PI, CEP: 64000-060, fones: (86) 3221-5848 – (86) 3216-4550.

Dá-se à causa o valor de R\$ 10.000,00 para efeitos estritamente fiscais.

Espera DEFERIMENTO.

Teresina, 12 de dezembro de 2012.

CLEANDRO ALVES DE MOURA
Promotor de Justiça

Coordenador Geral do PROCON/MP-PI.