



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR-PROCON/MP/PI**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 055/2013
F.A. Nº 0113.000.110-0
RECLAMANTE – MIGUEL ALAN DIAS DA SILVA
RECLAMADA – CONSTRUTORA BOA VISTA LTDA**

PARECER

Cuida-se de Processo Administrativo instaurado pelo 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 do fornecedor **CONSTRUTORA BOA VISTA LTDA** em desfavor do consumidor **MIGUEL ALAN DIAS DA SILVA**.

No texto da reclamação deflagrada, às fls. 03, o consumidor afirma que fez a aquisição de 01(um) apartamento, com prazo de entrega previsto para o dia 30/07/2012. Contudo, até a data da abertura desta reclamação não havia recebido o imóvel, apesar de vários apelos e promessas não cumpridas pelo fornecedor.

A reclamação fora aberta no dia 08/01/2013. O seu objetivo era requerer uma compensação financeira pelo danos ocasionados em virtude do descumprimento do contrato.

Na audiência conciliatória, o reclamante apenas reiterou o que foi dito no texto da reclamação inicial. Já o fornecedor limitou-se a anexar aos autos atos constitutivos e cartão de preposição, argumentando ainda que não tinha proposta de acordo e que a entrega do imóvel estaria programada para o mês de março de 2013. Sustenta ainda que o reclamante possui contrato com a Caixa Econômica Federal e não com a Construtora Boa Vista.

Diante da impossibilidade de acordo, o reclamante foi encaminhado ao Juizado Especial competente, sem prejuízo da instauração deste processo administrativo em desfavor do fornecedor.

A presente reclamação fora considerada como sendo **FUNDAMENTA NÃO ATENDIDA**, às fls.20/21.

Instaurado o presente Processo Administrativo, devidamente notificado o fornecedor, este manifestou-se através de defesa escrita, conforme se atesta às fls. 22.

É o apertado relatório. Passemos à manifestação.

No caso em exame, o mérito da questão consiste em analisar a existência de descumprimento contratual, regulamentada pelo art. 35, cumulada com reparação de dano materiais, prevista no art.6º do Código de Defesa do Consumidor.

Abaixo transcrevemos a literalidade do comando mencionado.

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Como consequência do princípio da vinculação contratual da publicidade disposto no art.30 do CDC, quando o fornecedor não cumprir a oferta ou a publicidade, ou se não tiver condições de cumprir o que prometeu, o consumidor poderá optar:

a). pelo cumprimento forçado da obrigação;

b). aceitar outro produto ou serviço equivalente;

c) se tive antecipado qualquer que seja a quantia, poderá pedir a rescisão do contrato com a devolução da quantia paga, atualizada monetariamente.

Repisa-se que neste tipo de situação a opção de escolha cabe única e exclusivamente ao consumidor, não podendo o fornecedor restringir o livre exercício desse direito. Se assim não fosse, o mandamento legal não estaria sendo respeitado.

No caso em exame, há um contrato de promessa de compra e venda de um imóvel. O inadimplemento contratual gira em torno do prazo de entrega e os danos daí decorrentes. Segundo consta dos autos, o imóvel deveria ter sido disponibilizado ao autor na data prevista em 30/07/2012.

Entretanto, cerca de 06 (seis) meses após o prazo de entrega estipulado o autor não havia recebido o objeto da avença celebrada. Veja que diante da natureza do contrato, o autor, mesmo que de forma implícita, optou pelo cumprimento forçado da obrigação, qual seja, a entrega do imóvel, nos termos do art.35, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Paralelamente a isso, desejou ser reparado pelos danos materiais decorrentes da não entrega do imóvel no prazo previamente estipulado em contrato, sobretudo por estar sendo submetido ao pagamento de aluguéis.

Nesta esteira, não pode o fornecedor alegar que não houve culpa ou dolo de sua parte em relação ao contrato firmado. Antônio Herman Benjamin¹ *explicita que é despropiciando a análise de tais institutos, uma vez que “a responsabilidade dos arts.30 e 35 é objetiva, pois em seu texto em nada alude à culpa do anunciante, razão pela qual não pode o intérprete agregá-la, muito menos num contexto em que, seja pela vulnerabilidade da parte protegida (o consumidor), seja pelas características do fenômeno regrado (a publicidade), o Direito, antes mesmo da interferência do legislador, já se encaminhava na direção da objetivação da responsabilidade civil”.*

Sobre a vinculação contratual imposta pela publicidade, entra em cena o art. 30 do CDC. Vejamos:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Nesse diapasão, a oferta, que seja suficientemente precisa, vincula o fornecedor e o consumidor, surgindo, em consequência disso, uma obrigação de natureza pré-contratual, devendo o fornecedor cumpri-la nos termos do que foi contratado. É o chamado princípio da vinculação contratual da publicidade.

¹ Código de Defesa do Consumidor Comentado Pelos Autores do Anteprojeto. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2000.p.256.

Para que tal princípio possa ser aplicado, é de fundamental importância que a informação veiculada esteja dotada de certo grau de precisão ou, como diz o CDC, seja “suficientemente precisa”.

No caso em tela, não resta dúvida de que o contrato fora redigido de forma precisa, conforme se depreende da análise de seus termos. O reclamante programou-se durante todo o período de conclusão da obra, com a expectativa de receber o seu imóvel na data combinada.

Porém, mesmo com o contrato vencido há seis meses, a Construtora ainda programou a entrega do imóvel para março de 2013, numa verdadeira afronta aos termos contratuais.

Veja que há sim relação de consumo entre o consumidor e a Construtora. Em sua defesa, o fornecedor sustenta não ter contrato com o reclamante, assim não poderia ser responsabilizada. Pensamos justamente o contrário.

Observa-se que de acordo com o contrato de financiamento juntado aos autos pela própria construtora, às fls.38 e ss, a Caixa Econômica aparece apenas como agente financeiro.

A própria qualificação dos contratantes denuncia que o vendedor do imóvel é a Construtora Boa Vista. A Caixa Econômica não constrói, apenas financia a aquisição do imóvel.

E, analisado o contexto fático de forma objetiva, vê-se claramente que toda a responsabilidade pelo inadimplemento contratual deve recair-se sobre o fornecedor demandado.

Frisa-se que todo o processo de construção do imóvel está sob o governo da Construtora Boa Vista. É ela quem compra o material, contrata mão de obra e executa todos os procedimentos da edificação. Assim, não há falar em eximi-la da responsabilidade pelos danos causados ao consumidor.

Com efeito, acrescenta-se que o descumprimento do contrato, sobretudo no tocante a não entrega do imóvel no prazo previamente estabelecido causou prejuízos ao consumidor, em valor igual aos aluguéis pagos após o descumprimento do contrato

O direito à reparação encontra guarida no art.6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor. Vejamos:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

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

. Por força do princípio do *restitutio in integrum*, o mencionado dispositivo prevê a possibilidade do consumidor ser ressarcido integralmente dos danos que venha a sofrer. Com efeito, o ressarcimento integral deverá se dar em relação ao dano patrimonial e/ou moral, seja a título individual ou coletivo.

Dessa forma, em sendo comprovado o prejuízo causado ao consumidor, o fornecedor tem o dever de indenizá-lo, na exata extensão do dano sofrido. Assim, vale apenas dizer que a prevenção de danos deve ser efetuada através de políticas de conscientização além de outras medidas que evitem a propagação de lesões e/ou prejuízos causados aos consumidores.

Por outro lado, a efetividade do CDC nasce para a garantia da plena reparação de danos, não havendo que se falar em indenização tarifada, como às vezes determinado em outras legislações pátrias.

No caso em exame, vislumbra-se que o autor, involuntariamente e de forma irredutível, encontra-se efetuando o pagamento de aluguéis por conta do inadimplemento contratual causado pela Construtora Boa Vista.

E, conforme se vê no texto da reclamação inicial, a pretensão principal do autor era uma compensação financeira correspondente aos meses que vinha efetuando o pagamento de aluguel. Tal pedido de pronto foi negado pela Construtora Boa Vista, conforme reduzido a termo, às fls.19.

Logo, observa-se que, mesmo que apresentada tempestivamente, a defesa escrita é despida de informações verídicas e visa única e exclusivamente confundir o julgador desse Processo e desvirtuar o foco da reclamação. O documento ora apresentado é peça indigente, de conteúdo genérico e vazio. Apelo de caráter protelatório com o fim de ludibriar, que não enfrenta, em qualquer aspecto, o fundamento da decisão. Assim, a defesa apresentada não pode ser considerada como mais que simples conjecturas, eis que ausente o lastro probatório idôneo a fundamentá-la.

Ponto finalizando, e não tendo o fornecedor reclamado cumprido o ônus probatório que lhe impõe o CDC, não resta outra alternativa senão a necessidade de lhe imputar a responsabilidade pela lesão experimentada pelo consumidor.

É o que nos parece. Passo agora à apreciação superior.

Teresina-PI, 14 de Outubro de 2013

**Florentino Manuel Lima Campelo Júnior
Técnico Ministerial**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR-PROCON/MP/PI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 055/2013
F.A. Nº 0113.000.110-0
RECLAMANTE – MIGUEL ALAN DIAS DA SILVA
RECLAMADO – CONSTRUTORA BOA VISTA LTDA

DECISÃO

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em pareço, verifica-se indubitável infração aos artigos 6º, VI e 35, I do CDC perpetrada pelo fornecedor **CONSTRUTORA BOA VISTA LTDA**, razão pela qual acolho o parecer emitido pelo M.D. Técnico Ministerial, impondo-se, pois, a correspondente aplicação de multa, a qual passo a dosar.

Passo, pois, a aplicar a sanção administrativa, sendo observados os critérios estatuídos pelos artigos 24 a 28 do Decreto 2.181/97, que dispõe sobre os critérios de fixação dos valores das penas de multa por infração ao Código de Defesa do Consumidor.

A fixação dos valores das multas nas infrações ao Código de Defesa do Consumidor dentro dos limites legais (art. 57, parágrafo único da Lei nº 8.078, de 11/09/90), será feito de acordo com a gravidade da infração, vantagem auferida e condição econômica do fornecedor.

Diante disso, fixo a multa base no montante de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.

Considerando a existência de circunstâncias atenuantes contidas no art. 25, II, do Decreto 2.181/97, por ser primário o infrator, diminuo o *quantum* em ½ em relação à citada atenuante, fixando a multa no valor de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**.

Não obstante, verificou-se também a presença da circunstância agravante contidas no art. 26, IV do Decreto 2181/97, consistente em deixar o infrator, tendo conhecimento do ato lesivo, de tomar as providências para evitar ou mitigar suas consequências, aumento, pois, o *quantum* em ½ em relação a citada agravante, passando essa para o montante de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.

Para aplicação da pena de multa, observou-se ao disposto no art. 24, I e II do Decreto 2181/97.

Pelo exposto, torno a pena multa fixa e definitiva no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Isso posto, determino:

- A notificação do fornecedor infrator, na forma legal, para recolher, à conta nº 1.588-9, agência nº 0029, operação 06, Caixa Econômica Federal, em nome do Ministério Público do Estado do Piauí, o valor da multa arbitrada, correspondente a **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, a ser aplicada com redutor de 50% para pagamento sem recurso e no prazo deste, ou apresentar recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar de sua notificação, na forma do art. 24, da Lei Complementar Estadual nº 036/2004;

- Na ausência de recurso ou após o seu improvimento, caso o valor da multa não tenha sido pago no prazo de 30 (trinta) dias, a inscrição do débito em dívida ativa pelo PROCON Estadual, para posterior cobrança, com juros, correção monetária e os demais acréscimos legais, na forma do *caput* do artigo 55 do Decreto 2181/97;

- Após o trânsito em julgado desta decisão, a inscrição do nome dos infratores no cadastro de Fornecedores do PROCON Estadual, nos termos do *caput* do art. 44 da Lei 8.078/90 e inciso II do art. 58 do Decreto 2.181/97.

Teresina-PI, 14 de Outubro de 2013.

CLEANDRO ALVES DE MOURA
Promotor de Justiça
Coordenador Geral do PROCON/MP/PI

