



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

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 022/2013
F.A. Nº 0112.010.889-3
RECLAMANTE – GEORGE MELO FRANCO
RECLAMADO – CONTE ENGENHARIA E COMÉRCIO 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 **CONTE ENGENHARIA** em desfavor da consumidor **GEORGE MELO FRANCO**.

No texto da Reclamação deflagrada, **às fls. 02**, o consumidor relatou que em 2010 comprou, na planta, dois apartamentos no condomínio Vale do Gurgueia, situados no Bairro Uruguai, nesta capital.

O apartamento 201 do Bloco Uruçuí tinha a seguinte forma de pagamento: 01 (uma) entrada no valor de R\$3.938,54 (três mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), com o restante do saldo devedor dissolvido em 23 (vinte e três) mensais de R\$3.938,54 (três mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), com o vencimento da primeira para o dia 25/07/2010. **(fls.06)**

Já o apartamento 302 do Bloco Bom Jesus tinha o seguinte plano de pagamento: 04 (quatro) entradas de R\$3.731,25 (três mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos), 24 (vinte e quatro) mensais de R\$704,79 (setecentos e quatro reais e setenta e nove centavos), 03 (três) semestrais de R\$5.970,00 (cinco mil, novecentos e setenta reais), chaves de R\$9.950,00 (nove mil, novecentos e cinquenta reais) e 48 (quarenta e oito) mensais pós chaves de R\$829,17 (oitocentos e vinte e nove reais e dezessete centavos). **(fls.07)**

No termo de audiência, o autor argumenta que não conseguiu honrar com os pagamentos das prestações por motivos alheios à sua vontade. Além do valor das entradas, o requerente pagou cerca de 11 (onze) parcelas de cada imóvel. No total, relativo aos dois contratos, efetuou o pagamento da importância de R\$92.097,23 (noventa e dois mil, noventa e sete reais e vinte e três centavos). **(fls.08)**

Inadimplente, o consumidor procurou o escritório de advocacia para negociar a dívida. Na ocasião lançou com proposta a rescisão de um dos contratos e a reversão do valor pago para a quitação do outro, que ficaria ativo. Tal proposta foi refutada pela empresa. Diante da negativa, propôs a restituição dos valores pagos, sendo informado que os dois imóveis haviam sido revendidos.

Ocorre que com a rescisão de ambos os contratos a Construtora afirmou que realizaria o desconto de arras punitivas no percentual de 10% sobre o preço total dos imóveis, acrescido de mais 10% de custas administrativas. Considerando abusivo os mencionados descontos, o consumidor buscou o PROCON/PI para pedir o ressarcimento integral dos valores pagos, argumentando que não houve prejuízo à empresa, na medida em que os dois imóveis foram revendidos.

Na audiência conciliatória, a Conte Engenharia anexou aos autos do processo atos constitutivos, procuração, carta de preposição, os dois contratos de promessa de compra e venda, cartas de cobranças enviadas ao requerente por A.R, notificação extrajudicial, comprovante de pagamento de custas judiciais para o ajuizamento de Ação de Consignação em Pagamento e defesa escrita.

Na mesma ocasião, a Construtora informou que todos os descontos informados pelo Cliente referentes à rescisão do contrato estão contratualmente previstos e que o autor tinha ciência e anuiu com os mesmos. Acrescentou, também, que o instrumento firmado não se trata de contrato de adesão, permitindo a discussão das cláusulas. Asseverou ainda que a empresa ingressou com uma Ação de Consignação em Pagamento contra o autor, tendo despendido, para tanto, com custas judiciais na importância de R\$2.511,41 (dois mil, quinhentos e cinquenta e um reais e quarenta e um centavos).

A conciliadora que presidiu a audiência consignou em ata ter sido tratada de maneira desrespeitosa pela advogada da empresa, iniciando-se, a partir de então, uma discussão entre elas. Segundo a conciliadora, o desentendimento começou porque a advogada pretendia constar em ata que as custas judiciais seriam cobradas, caso o acordo fosse aceito pelo consumidor. Ao informar que com custas o autor não aceita o acordo, a Advogada sentiu-se ofendida, afirmando que a servidora não poderia interferir na decisão do cliente.

Em resposta ao registro feito pela conciliadora, a Advogada consignou que tem pleno direito de se comunicar com o (a) preposto (a) da maneira como achar conveniente. Alegou, ainda, que tal qual a conciliadora sentiu-se desrespeitada, a Advogada também sentiu-se da mesma forma, asseverando, em ato contínuo, que foi ameaçada de ser representada na OAB, além de chamar um Policial Militar para testemunhar um crime de desacato. Ponderou ainda que a conciliadora agiu de forma parcial em defesa do consumidor.

Encerra da audiência, foi instaurado um processo administrativo em desfavor da empresa, a fim de apurar lesão ao Código de Defesa do Consumidor.

Sendo assim, a presente reclamação fora considerada como sendo FUNDAMENTA NÃO ATENDIDA.

Após a insturação deste processo administrativo, a CONTE ENGENHARIA juntou defesa escrita, que está acostada **às fls.92-106**.

Era o que tinha a relatar. Passo agora a manifestação.

Pois bem. Antes de penetrarmos no mérito propriamente dito da demanda, cumpre ressaltar que o conflito ocorrido entre a conciliadora e advogada da empresa requerida deve ficar em segundo plano.

Entendemos que o enfoque principal deve ser dado a análise objetiva da situação fático jurídica experimentada pelo consumidor, nos termos do que dispõe o contrato de compra e venda dos imóveis e a forma pela qual o consumidor foi tratado no curso da reclamação. Assim, se adentrássemos naquela discussão, estaríamos desviando da finalidade principal deste processo, qual seja, apurar eventual conduta lesiva do fornecedor frente aos ditames consumeristas.

Cabe aos órgãos competentes/conselhos de classe, desde que provocados pelos interessados, apreciarem o cerne do conflito travado entre a conciliadora e a advogada da ré. Entretanto, asseguramos que este parecer será confeccionado de forma isenta e imparcial, restringindo-se tão somente às disposições legais e/ou contratuais que tocam o caso.

Reitera-se, portanto, que não é a finalidade deste parecer posicionar-se contra ou a favor daquele(a) que se sentiu desrespeitado(a), até porque é comum haver divergências quando se tem opiniões opostas, a quais geram, no mais das vezes, discussões mais acaloradas.

Por outro lado, não significa dizer que o conciliador que preside a audiência não possa posicionar-se a favor de uma das partes. Muito pelo contrário. Havendo indícios de lesão ao CDC (Código de Defesa do Consumidor), e desde que haja um conjunto fático probatório capaz de ensejar a defesa/proteção ao consumidor, nada mais justo de que o PROCON fique ao lado do vulnerável.

Feito esse breve introito, vamos ao que de fato nos interessa.

No caso em exame, o âmago da demanda consiste em verificar a existência de cobrança abusiva, analisando o disposto no art.39, inciso V c/c Art. 51, inciso XII do CDC.

De antemão, vejamos a efigie do art. 51, inciso XII do CDC.

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

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor. (grifo nosso)

Analisado o mandamento legal acima transcrito, verifica-se que toda e qualquer cláusula contratual que transfira custos de cobranças ao consumidor dever ser considerada abusiva. Portanto, mesmo com previsão contratual, tais cláusulas são destituídas de valor jurídico.

Com efeito, mesmo que o fornecedor conceda ao consumidor igual direito ao ressarcimento de eventuais custos de cobrança, a interpretação adequada é a de que tal previsão contratual é abusiva.

Primeiro porque dificilmente os consumidores exerceriam o direito de ressarcimento de despesas de cobranças, embora previamente previsto em contrato. Segundo porque os fornecedores faltam com chamada boa fé ao preverem em contrato o direito de ressarcimento dos custos de cobranças aos consumidores, justamente no intuito de atender o mandamento previsto no art. 51, inciso XII do CDC, mesmo sabendo da inviabilidade prática da disposição.

Por amor ao debate, salientamos que a parte final do art. 51, inciso XII do CDC carece de eficácia jurídica.

O entendimento acima delineado encontra seu baluarte na lição do Professor Rizzato Nunes¹, que sobre o art. 51, inciso XII do CDC manifesta-se da seguinte forma:

“Mais uma norma mal redigida e, em certo ponto, difícil de ser entendida. O que pretendia o legislador, afinal?”

“Não era para proteger o consumidor da cobrança abusiva, porque isso foi feito no art. 42, combinado com o art. 71. Se era apenas para estabelecer que o contrato tem de ter cláusula dizendo que o consumidor pode ressarcir-se de despesa de cobrança, a normal errou feio. Deveria tê-lo feito de outra forma.” (grifo nosso)

“Isso porque o devedor é normalmente o consumidor, tanto que a norma, noutro ponto, e dessa feita acertadamente, protege-o contra cobrança abusiva (art. 42 c/c art. 71) e contra a negatização ilegal (art.43, § 2º etc.)”.

1 Rizzato Nunes, Curso de Direito do Consumidor, 4ª Edição, Editora Saraiva, pag. 677.

Esse é justamente o entendimento para os casos de cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONSÓRCIO - REVELIA- IRRELEVANTE - APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM COBRANÇA EXTRAJUDICIAL - ABUSIVA - IMPROVIMENTO DO RECURSO - DECISAO UNÂNIME**. 1- É abusiva a cobrança de honorários advocatícios do consumidor pela atividade de cobrança extrajudicial. (TJ/SE-ACÓRDÃO: 20083959)

Na mesma trilha e ainda mais incisivo, o STJ arremata:

“É abusiva a cláusula que impõe a obrigação de pagar honorários advocatícios independentemente do ajuizamento de ação” (STJ, Resp 364140/MG, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 12/08/2002).

Nesses passos, não basta haver cláusula de ressarcimento de custos de cobrança em favor do consumidor para legitimar a cobrança feita pelo fornecedor. Além disso, é preciso verificar se não há ofensa à boa-fé objetiva ou abuso de direito.

No caso em apreço, notou-se que foi cobrado do autor, mesmo antes do ajuizamento competente Ação de Consignação em Pagamento, **às fls.84**, o percentual de 10% do valor total do contrato referente a custos relativos a honorários advocatícios, acrescido ainda de 10% de multa rescisória pelo rompimento da avença celebrada.

Que fique bem claro!! O autor recebeu por A.R (Aviso de Recebimento), no dia 22/09/2012, **às fls.85**, uma notificação extrajudicial contendo informações sobre o débito e um comunicado formal acerca da rescisão dos contratos. Acrescido a isso, imputaram ao autor, no mesmo documento, a aplicação de uma multa rescisória no percentual de 10% (dez por cento) do valor do contrato, além de 10% (dez por cento) de honorários advocatícios extrajudiciais.

Veja íncrito julgador, que a Ação de Consignação em Pagamento, **às fls.87**, somente foi ajuizada em 18/12/2012, conforme Guia de Recolhimento da Justiça. Portanto, em momento posterior à cobrança dos honorários advocatícios. Sendo assim, conclui-se que são extrajudiciais os honorários cobrados.

A cobrança de honorários somente é devida com o ajuizamento da ação competente.

Sobre a ilegalidade da cobrança extrajudicial, farta é a jurisprudência colacionada. Vejamos:

AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL.AÇÃO REVISIONAL DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO. **COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXTRAJUDICIAIS. ILEGALIDADE.**JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE NESTA CORTE. ART. [557](#) CAPUT DO [CPC](#). RECURSO DESPROVIDO. (PROCESSO: 947895701 PR 947895-7/01)

APELAÇÃO CÍVEL. FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. [CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR](#). REVISÃO. **COBRANÇA DE DESPESAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXTRAJUDICIAIS.** SEM PREVISÃO DE IGUAL DIREITO PARA O CONSUMIDOR. **CLÁUSULA NULA.** ART. [51](#), [XII](#) DO [CDC](#). CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. AUSÊNCIA DE DEVIDA PACTUAÇÃO. AFASTAMENTO. DETERMINADO. SUCUMBÊNCIA. REARBITRAMENTO. RECURSO (1) NÃO PROVIDO. RECURSO (2) PROVIDO

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. PACIFICADO O ENTENDIMENTO DE QUE O [CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR](#) É APLICÁVEL ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. ABUSIVIDADE. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA CLARA E TRANSPARENTE QUE AUTORIZE TAL COBRANÇA. TAXA DE ABERTURA DE CRÉDITO. COBRANÇA CUMULADA COM OS JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE DEMONSTRADA. **COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXTRAJUDICIAIS POR FORÇA DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE POR OFENSA AO ARTIGO , [XII](#) DO .** RECURSO DESPROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE. LEGITIMIDADE DA ADMINISTRADORA DO IMÓVEL PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA. VERIFICADA. **COBRANÇA INDEVIDA A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXTRAJUDICIAIS. CLÁUSULA ABUSIVA.** RESPONSABILIDADE QUE INCUMBE AO MANDANTE. APELO PROVIDO

AGRAVO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COM PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS FINANCEIRAS DE CONTRATO DE MÚTUO COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. RECURSO DA AGRAVANTE PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO SINGULAR DO RELATOR QUE MANTEVE O CAPÍTULO DA SENTENÇA QUE AFASTOU A EXIGIBILIDADE DA COBRANÇA DE **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EXTRAJUDICIAIS. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. OFENSA AO ART. [51](#), [XII](#), DO [CDC](#).** RECURSO DESPROVIDO. Nas relações obrigacionais regidas pelo [CDC](#), não se admite cláusula contratual que transfira do fornecedor para o consumidor os custos da operação negocial, caso não seja previsto direito correspondente ao consumidor

Acerca da cobrança abusiva, vejamos a imagem do art. 39, V do CDC

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

V- exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

No caso em tela, por ser nula de pleno direito a previsão contratual que transfere eventuais custos de cobranças ao consumidor, entende-se como sendo abusiva a cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais, na medida em que a Construtora submeteu o promovente a cobrança de vantagem manifestamente excessiva antes mesmo de ajuizar a competente Ação de Consignação em Pagamento.

Passemos às argumentações da requerida.

Preliminarmente, **às fls.93-95**, arguiu a Construtora nulidade do processo administrativo, sustentado que sua defesa restou prejudicada em face da parcialidade/suspeição da conciliadora que presidiu a audiência conciliatória. Argumentação não acolhida.

Ora, não há falar de suspeição da conciliadora, tendo em vista que nos autos não restou provada nenhuma das hipóteses previstas no artigo 135 do Código de Processo Civil. Vejamos:

Art. 135. Reputa-se fundada a suspeição de parcialidade do juiz, quando:

I - amigo íntimo ou inimigo capital de qualquer das partes;

II - alguma das partes for credora ou devedora do juiz, de seu cônjuge ou de parentes destes, em linha reta ou na colateral até o terceiro grau;

III - herdeiro presuntivo, donatário ou empregador de alguma das partes;

IV - receber dádivas antes ou depois de iniciado o processo; aconselhar alguma das partes acerca do objeto da causa, ou subministrar meios para atender às despesas do litígio;

V - interessado no julgamento da causa em favor de uma das partes.

Parágrafo único. Poderá ainda o juiz declarar-se suspeito por motivo íntimo.

Entendemos que a conciliadora pode sugerir e opinar sobre os fatos da reclamação.

Conforme LÍLIA ALMEIDA SOUZA, no artigo "A utilização da mediação de conflitos no processo judicial" (no SITE "Jus Navigandi"):

"na conciliação o que se busca é um acordo, é o fim da controvérsia em si mesma através de concessões mútuas; se não houver acordo, a conciliação é considerada fracassada. O conciliador pode sugerir às partes o que fazer, pode opinar sobre o caso, diferentemente do mediador, que visa a comunicação entre as partes, a facilitação de seu diálogo, sem sugerir a solução, para que possam sozinhas administrar seu conflito".

Além do mais, a promovida teve a oportunidade de defende-se antes e após a instauração deste processo administrativo, conforme se vê nas contestações colacionadas **às fls.11-16 e 92-106**, preservando, dessa forma, seu direito ao contraditório e ampla defesa.

Relativamente ao mérito da questão, **às fls.100**, a requerida baseia-se na previsão contratual contida na cláusula 26., a qual prevê que custas com litígios administrativos e/ou judiciais, bem como os honorários advocatícios seriam pagos pelo reclamante.

Improcedente a argumentação.

Vimos que qualquer cláusula contratual que transfere os custos de cobranças ao consumidor é abusiva. Portanto, nula de pleno direito, à luz do que dispõe o art.51, XII do Código de Defesa do Consumidor.

Repisa-se que a cobrança de honorários advocatícios somente é devida **APÓS** o ajuizamento da competente ação judicial, sendo, ainda, necessário o trânsito em julgado da ação para que seja admitida a citada cobrança, salvo as hipóteses prevista em lei.

Pelos motivos acima esposados, resta claro que a conduta do fornecedor feriu de morte o disposto no art. 51, inciso XII c/c com art.39, V do CDC, não restando outra alternativa senão imputar a penalidade de multa ao fornecedor, tendo em vista os prejuízos causados ao reclamante.

É o que nos parece. Passemos à apreciação superior.

Teresina-PI, 21 de Maio 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 022/2013
F.A. Nº 0112.010.889-3
RECLAMANTE – GEORGE MELO FRANCO
RECLAMADO – CONTE ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**

DECISÃO

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em pareço, verifica-se indubitável infração ao artigo 51, inciso XII, e 39, V do Código de Defesa do Consumidor, perpetrada pelo fornecedor **CONTE ENGENHARIA E COMÉRCIO 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, incisos II, do Decreto 2.181/97, por ser primário o infrator, diminuo o *quantum* em ½ em relação à referida atenuante.

Não obstante, verificou-se também a presença da circunstância agravante contida 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 1/2 em relação a citada agravante, passando a multa para o montante definitivo de **R\$ 5.000,00 (cinco mil e 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, 21 de Maio de 2013.

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

