



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

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 285/2013  
F.A. Nº 0113.002.412-1  
RECLAMANTE – IDNA DE CARVALHO BARROS  
RECLAMADO - PATRI VINTE E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 PATRIMÔNIO** em desfavor do consumidora **IDNA DE CARVALHO BARROS**.

No texto da reclamação deflagrada, às fls. 03, a consumidora relatou ter adquirido um apartamento no Edifício Play Residencial Club, empreendimento à época ainda em construção, vendido pela construtora "Patrimônio", com intermediação de venda feita pela imobiliária "Rosângela Castro".

Segundo a reclamante, na proposta de compra e venda consta o pagamento dos valores de R\$10.570,00 (dez mil, quinhentos e setenta reais) destinados à imobiliária e R\$7.550,00 (sete mil, quinhentos e cinquenta reais) direcionados à construtora Patrimônio.

Alega que a soma dos valores mencionados constituiria o valor de entrada, que seria abatido do saldo devedor do imóvel. Ocorre que o valor contabilizado como entrada correspondeu apenas R\$6.040,00 (seis mil e quarenta reais).

Ademais, acrescentou a consumidora ter sido convidada a conhecer projetos de personalização da decoração de seu apartamento. Na fase pré-contratual, a fornecedora apresentou opções de revestimentos e acessórios em geral. Contudo, o acréscimo não foi devidamente esclarecido. Segundo a autora, a oferta não deixou claro o valor de cada componente individualizadamente.

Além do mais, não fica clara a dedução dos materiais que acompanhariam o

imóvel por padrão (o custo de cada um). Sendo assim, buscou o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor para requer:

a) esclarecimentos e a correção das planilhas de cálculo do imóvel, de modo que se corrija o valor que caracteriza a entrada;

b) a conformidade da oferta dos acréscimos de personalização aos termos do CDC, de forma que a prática comercial se adeque aos termos mencionados.

Ressalta-se que os fornecedores foram devidamente notificados e compareceram a audiência de conciliação.

A construtora Patrimônio defendeu-se afirma que somente recebeu um repasse da imobiliária no valor de R\$6.040,00 (seis mil e quarenta reais), conforme cheque juntado ao autos do processo, às fls. 67. Portanto, somente este valor fora abatido do saldo devedor do contrato.

A presente reclamação fora considerada como sendo FUNDAMENTA NÃO ATENDIDA, às fls.84-86.

Instaurado o presente Processo Administrativo, devidamente notificado o fornecedor, este não juntou defesa escrita, conforme atesta certidão contida às fls. 87.

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

O Código de Defesa do Consumidor, como lei principiológica que é, presume a vulnerabilidade do consumidor, partindo da premissa de que ele, por ser a parte econômica, jurídica e tecnicamente mais frágil nas relações de consumo, encontra-se normalmente em posição de inferioridade perante o fornecedor, conforme se depreende da leitura de seu art. 4º, inciso I, *in verbis*:

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.** (grifos acrescidos)

Neste diapasão, sedimenta o Professor RIZZATTO NUNES:

O inciso I do art.4º reconhece: o consumidor é vulnerável. Tal reconhecimento é uma primeira medida de realização da isonomia garantida na Constituição Federal. Significa que o consumidor é a parte mais fraca na relação jurídica de consumo. Essa fraqueza, essa fragilidade, é real, concreta, e decorre de dois aspectos: um de ordem técnica e outro de cunho econômico.<sup>1</sup>

A Insigne Professora CLÁUDIA LIMA MARQUES, por sua vez, ensina que esta vulnerabilidade se perfaz em três tipos: técnica, jurídica e econômica.

*Na vulnerabilidade técnica o comprador não possui conhecimentos específicos sobre o objeto que está adquirindo e, portanto, é mais facilmente enganado quanto às características do bem ou quanto à sua utilidade, o mesmo ocorrendo em matéria de serviços.”<sup>2</sup>*  
(grifado)

Outro, portanto, não é o entendimento da Jurisprudência pátria:

O ponto de partida do CDC é a afirmação do Princípio da Vulnerabilidade do Consumidor, mecanismos que visa a garantir igualdade formal material aos sujeitos da relação jurídica de consumo. (STJ – Resp. 586.316/MG) (grifei)

---

Vale ressaltar que a hipossuficiência não se confunde com o conceito de vulnerabilidade do consumidor, princípio esse previsto no art. 4º, I do Código Consumerista, que reconhece ser o consumidor a parte mais fraca da relação de consumo. Tal princípio tem como consequência jurídica a intervenção do Estado na relação de consumo para que seja mantido o equilíbrio entre as partes, de modo que o poder de uma não sufoque os direitos da outra. A vulnerabilidade é uma condição inerente ao consumidor, ou seja, todo consumidor é considerado vulnerável, a parte frágil da relação de consumo. (TJDFT – AGI nº 20080020135496 - 4º Turma Cível – Rel. Des. Arlindo Mares – DJ. 13/05/09) (grifos inclusos).

Noutro aspecto, vale discorrer sobre a boa-fé nas relações de consumo. Esta, por sua vez, é considerada como a boa conduta humana que se espera de todos que delas participam (art. 4º, inciso III, do CDC).

Na linha do Código de Defesa do Consumidor, o artigo 422 do Código Civil estabelece que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé”. A boa fé diz respeito ao exame objetivo e geral da conduta do sujeito em todas as fases contratuais (pré-contratual, contratual e pós-contratual), servindo, a partir de suas funções, como parâmetro de interpretação dos contratos, identificação de abuso de direitos e criação de deveres anexos.<sup>3</sup>

É natural, nos ordenamentos jurídicos modernos, que têm a dignidade da pessoa humana como fundamento, a imposição dessa boa-fé nas relações contratuais e, sobretudo, nas relações de consumo, enquanto concretizadora de direitos fundamentais<sup>4</sup>.

---

NUNES, Rizzatto. *Curso de Direito do Consumidor*. 4. Ed. Saraiva: São Paulo, 2009, p. 129.

2 MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. Revista dos Tribunais. 3. ed, p. 148/149.

3 BESSA, Leonardo Roscoe; MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V. *Manual de Direito do Consumidor*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, p. 324.

4 KHOURI, Paulo R. Roque A. *Direito do Consumidor - Contratos, Responsabilidade Civil e Defesa do*

Nesse viés, ensina o Superior Tribunal de Justiça:

O princípio da boa-fé se aplica às relações contratuais regidas pelo CDC, impondo, por conseguinte, a obediência aos deveres anexos ao contrato, que são decorrência lógica deste princípio. O dever anexo de cooperação pressupõe ações recíprocas de lealdade dentro da relação contratual. A violação a qualquer dos deveres anexos implica em inadimplemento contratual de quem lhe tenha dado causa. (STJ – Resp 595631/SC – Rel. Min. Nancy Andrighi – DJ 02.08.2004) (grifos inclusos)

Assim aduz a mais abalizada doutrina:

Se o Estado brasileiro tem por fundamento a dignidade da pessoa humana, não se pode conceber que a massa de pessoas seja submetida a relações contratuais que propiciem a obtenção de vantagens econômicas exageradas, em ofensa à *dignidade de milhares de pessoas que se sacrificam demasiadamente para propiciar o enriquecimento alheio acima de um patamar de razoabilidade*<sup>5</sup>. (grifos adicionados)

Corolário do próprio princípio da boa-fé objetiva, o Código de Defesa do Consumidor elencou, em seu art. 6º, como direito básico do consumidor o direito à informação. Vejamos:

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; **(grifo nosso)**

Cláudia Lima Marques<sup>6</sup>, por sua vez, destaca que o dever de informar imposto ao fornecedor pelo CDC é um reflexo do princípio da transparência. O dever de informar é básico e essencial para a harmonia e transparência das relações de consumo.

Trata-se de um dever exigido mesmo antes do início de qualquer relação. A informação passou a ser componente necessário do produto e do serviço. Assim, sem ela, o produtos não podem ser disponibilizados no mercado.

---

*Consumidor em Juízo*, 2ª Edição, Atlas: São Paulo, 2005, p. 65

5 KHOURI, Paulo R. Roque A. *Direito do Consumidor - Contratos, Responsabilidade Civil e Defesa do Consumidor em Juízo*, 2ª Edição, Atlas: São Paulo, 2005, p. 69

6 MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, 2002. P. 121

Sobre o tema, ensina o Superior Tribunal de Justiça:

**5. O direito à informação, abrangido expressamente pelo art. 5º, XIV, da Constituição Federal, é uma das formas de expressão concreta do Princípio da Transparência, sendo também corolário do Princípio da Boa-fé Objetiva e do Princípio da Confiança, todos abraçados pelo CDC. 6. No âmbito da proteção à vida e saúde do consumidor, o direito à informação é manifestação autônoma da obrigação de segurança. 7. Entre os direitos básicos do consumidor, previstos no CDC, inclui-se exatamente 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" (art. 6º, III). 8. Informação adequada, nos termos do art. 6º, III, do CDC, é aquela que se apresenta simultaneamente completa, gratuita e útil, vedada, neste último caso, a diluição da comunicação efetivamente relevante pelo uso de informações soltas, redundantes ou destituídas de qualquer serventia para o consumidor. 9. Nas práticas comerciais, instrumento que por excelência viabiliza a circulação de bens de consumo, "a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores" (art. 31 do CDC). 10. A informação deve ser correta (= verdadeira), clara (= de fácil entendimento), precisa (= não prolixa ou escassa), ostensiva (= de fácil constatação ou percepção) e, por óbvio, em língua portuguesa. 11. A obrigação de informação é desdobrada pelo art. 31 do CDC, em quatro categorias principais, imbricadas entre si: a) informação-conteúdo (= características intrínsecas do produto e serviço), b) informação-utilização (= como se usa o produto ou serviço), c) informação-preço (= custo, formas e condições de pagamento), e d) informação-advertência (= riscos do produto ou serviço). 12. A obrigação de informação exige comportamento positivo, pois o CDC rejeita tanto a regra do *caveat emptor* como a sub-informação, o que transmuda o silêncio total ou parcial do fornecedor em patologia repreensível, relevante apenas em desfavor do profissional, inclusive como oferta e publicidade enganosa por omissão. (Resp 586.316/MG, j. 17.04.2007, Min. Herman Benjamin) (grifou-se)**

No caso em tela, vê-se que a falta de informação prejudicou a transparência desde o início da celebração do negócio.

Faltou informação clara e adequada acerca das condições de pagamento, sobretudo em relação aos valores dados pela consumidora a título de entrada, o que acarretou em dano patrimonial à reclamante.

Constatou-se que, dos R\$18.120,00 (dezoito mil, cento e vinte reais) adiantados como sendo o valor da entrada do negócio, apenas R\$6.040,00 (seis mil e quarenta reais)

foram efetivamente abatidos do saldo devedor do imóvel.

E aí vem a pergunta que não quer calar!! E a diferença, que totalizada o montante R\$12.080,00 (doze mil e oitenta reais) fora utilizada para que finalidade?

Ora, conforme determina as regras de mercado, a obrigação de pagar a comissão de corretagem é do vendedor do imóvel, em percentual a ser ajustada com o corretor/imobiliária.

No geral, o percentuais cobrados giram em torno de 3% a 5% do valor total do contrato, valor este que jamais deve ser repassados ao bolso do consumidor. Qualquer valor a maior reputa-se como sendo ilegal, por afrontar até mesmo as normas que regulamentam o mercado imobiliário.

No caso em exame, também se deve analisar o mérito da questão relacionado ao descumprimento da oferta/contrato, regulamentada pelo art. 35, do CDC (Código de Defesa do Consumidor). Abaixo transcrevemos a literalidade do citado comando.

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; (grifo nosso)

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 pode optar pelo cumprimento forçado da obrigação, nos termos contrato apresentado.

No caso em apreço, conforme proposta de compra e venda do imóvel, às fls.07, as condições foram fixada da seguinte forma: vejamos tabela abaixo.

R\$18.120,00	ATO (ENTRADA)
33X R\$824	MENSAIS DURANTE OBRA
03XR\$5.183,00	INTERCALADAS ANUAIS
01XR\$15.524,00	CHAVES
R\$226.500	SALDO DEVEDOR

Não há dúvida de que o reclamado vincula-se ao contrato firmado através da imobiliária que firmou o negócio, nos termos dos art. 34 e 48 do CDC.

Art. 34. O fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos.

Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

Entendemos que a imobiliária que vendeu o imóvel equipara-se a preposto ou representante autônomo, tendo em vista que detinha poderes para negociar o empreendimento lançado pela construtora demandada.

Nesta esteira, não pode o fornecedor alegar que não houve culpa ou dolo de sua parte em relação ao contrato firmado. Antônio Herman Benjamin<sup>7</sup> *explicita que é despiciendo a análise de tais institutos, uma vez que "a responsabilidade dos art.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 em que foi anunciado. É o chamado princípio da vinculação contratual da publicidade.

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 a proposta de compra e venda assinada com a imobiliária ocorreu de forma precisa, conforme se depreende da análise dos valores especificados na documento contido às fls.08. Lá, como dito, constam números precisos acerca da negociação realizada, como o valor do imóvel, valores e quantidades de parcelas, valor das chaves e etc.

---

<sup>7</sup> Código de Defesa do Consumidor Comentado Pelos Autores do Anteprojeto. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2000.p.256.

Dessa forma, é legítimo o direito da reclamante em exigir o cumprimento forçado do contrato, nos termos em que lhe foi apresentado na proposta de compra do imóvel. Pode exigir até a execução do que lhe foi prometido, nos termos do art.84 do CDC.

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 pela consumidora.

É o parecer, que passo à apreciação superior.

Teresina-PI, 20 de Março de 2014.

**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 285/2013  
F.A. Nº 0113.002.412-1  
RECLAMANTE – IDNA DE CARVALHO BARROS  
RECLAMADO - PATRI VINTE E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**DECISÃO**

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em pareço, verifica-se indubitável infração aos artigos 6º, III, 30 e 35, I, perpetrada pelo fornecedor **PATRI VINTE E TRÊS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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\$ 10.000,00 ( dez 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\$ 5.000,00 ( cinco mil reais).**

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 às citadas agravantes, passando essa para o montante de **R\$ 10.000,00 (dez 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\$ 10.000,00 ( dez 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\$ 10.000,00 (dez 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, 20 de Março de 2014.**

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

