



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 209/2012

RECLAMADO: CARLOS SAMPAIO IMOVEIS LTDA

PARECER

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado, nos termos da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), bem como do art. 33 e seguintes do Decreto Federal nº 2.181/97, por determinação do Coordenador-Geral do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), órgão integrante do Ministério Público do Estado do Piauí, visando apurar indício de perpetração infrativa às relações de consumo, por parte do fornecedor Carlos Sampaio Imóveis Ltda.

Às fls. 02/10, instaurou-se o Processo Administrativo nº 209/2012, em função de indício de perpetração infrativa às relações de consumo, consistente no fato de que, consoante Cláusula Sétima do contrato apenso, o reclamado estaria impingindo ao locatário o pagamento do seguro contra incêndio e eventuais seguros complementares, em desrespeito ao art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, que imputa esta responsabilidade ao locador.

Determinou-se a notificação da empresa para apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias, bem como se manifestar acerca da possível formalização de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

Certificou-se, no dia 25/05/12 (fls. 11/12), a apresentação de defesa escrita no prazo legal. Em resguardo, conforme fls. 13-14, a empresa esclareceu ser mera mandatária e administradora do imóvel do locador em questão, razão pela qual é parte ilegítima no presente processo. Aduziu que o art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, é complacente com a transferência, para o locatário, daqueles encargos legais, a saber: imposto, taxa, prêmio de seguro. Mencionou que o locador, no caso em apreço, utilizou-se desta prerrogativa, não havendo que se falar em perpetração de ato ilícito. Por derradeiro, alegou que a impossibilidade de se firmar Termo de Ajustamento de Conduta e se colocou à disposição para prestar esclarecimentos.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

Após, vieram conclusos os autos para análise (fls. 15).

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Antes de se adentrar nos fatos propriamente ditos, alguns pontos devem ser esclarecidos quando o assunto é o respeito aos Direitos dos Consumidores. Pois então, passamos à sua análise.

A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, 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, sendo um sistema autônomo dentro do quadro Constitucional, que incide em toda relação que puder ser caracterizada como de consumo.

O Código de Defesa do Consumidor, como lei principiológica, pressupõe a vulnerabilidade do consumidor, partindo da premissa de que ele, por ser a parte econômica, jurídica e tecnicamente mais fraca 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.¹

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 fa-

¹ NUNES, Rizzatto. **Curso de Direito do Consumidor**. 4. Ed. Saraiva: São Paulo, 2009, p. 129.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

cilmente enganado quanto às características do bem ou quanto à sua utilidade, o mesmo ocorrendo em matéria de serviços.”² (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).

Consignadas as explanações aqui expostas e examinados os autos do processo, tem-se que o âmago da questão controvertida se encontra na inquirição de abusividade na imputação do pagamento do seguro contra incêndio e eventuais seguros complementares ao locatário.

Para o deslinde da questão, insta transcrever o disposto no art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes:

Art. 22. O locador é obrigado a:

VIII - pagar os impostos e taxas, e ***ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo***, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ***salvo disposição expressa em contrário no contrato***.

Sem muito esforço, infere-se que resta procedente a alegação do reclamado de que, conforme dispositivo legal supra, podem as partes prever no contrato a responsabilidade pelo pagamento de seguro contra incêndio e eventuais seguros complementares.

3. CONCLUSÃO

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



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

Sem mais delongas, por não estar convicto da existência de transgressão a dispositivo da lei consumerista, opino pelo arquivamento do processo em face do fornecedor **Carlos Sampaio Imóveis Ltda.**

É o parecer.

À apreciação superior.

Teresina, 02 de agosto de 2012.

ANTONIO LIMA BACELAR JÚNIOR
Técnico Ministerial
PROCON/MP-PI



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 209/2012

RECLAMADO: CARLOS SAMPAIO IMOVEIS LTDA

DECISÃO

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em apreço, conclui-se que não houve, por parte do fornecedor reclamado, infração ao Código de Defesa do Consumidor, razão pela qual acolho o parecer emitido pelo M. D. Técnico Ministerial.

Posto isso, determino:

– o arquivamento do processo administrativo em epígrafe em face do fornecedor **Carlos Sampaio Imoveis Ltda.**, sem aplicação das sanções administrativas consignadas no artigo 56 da Lei nº 8.078/90.

Teresina-PI, 03 de agosto de 2012.

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