



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 400/2012

REF. F.A. Nº 0112-006.450-0

RECLAMANTE: NEUZA RODRIGUES VIDAL

**RECLAMADO: PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

PARECER

I. 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, pelo 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 PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O Consumidor, no dia 27/07/12, principiou reclamação, através da ficha de atendimento supra (fls. 03/04), alegando que efetuou contrato de compra e venda de imóvel com o reclamado. Assentou que vem sendo cobrado por taxas abusivas, que estão majorando sobremaneira os valores das prestações, como já tivesse ocorrido a entrega do imóvel. Citou que efetuou o pagamento das chaves em janeiro de 2012. Asseverou que o saldo devedor esta sendo elevado ilegalmente todos os meses, em aproximadamente R\$ 1.000,00 (um mil reais). Mencionou que, apesar de vários apelos, não logrou êxito numa composição amigável. Assim, solicitou, na reclamação inicial, com amparo no Código de Defesa do Consumidor, o reajuste do saldo devedor e das parcelas do INCC até a efetiva entrega do bem, bem como a disponibilização dos documentos necessários para financiar o saldo dever com a Caixa



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

Econômica Federal. Requereu, ainda, o pagamento dos aluguéis de janeiro até a data da efetiva entrega.

Na audiência conciliatória designada para o dia 30/08/12 (fls. 89/90), o postulante ratificou os termos da exordial. Por sua vez, o fornecedor anexou carta de preposição, subestabelecimentos, procuração, atos constitutivos, contrato firmado com o reclamante, defesa escrita, e assim se manifestou:

Aduziu que, nos termos das cláusulas contratuais pactuadas, após a expedição do auto de conclusão de obra (Habite-se), o qual foi emitido em Junho de 2012 (anexo), a base do saldo devedor que passou a ser aplicado foi o IGPM e Tabela PRICE. Ressaltou que a obra é considerada concluída na ocasião da expedição do "habite-se", ou seja, desde Junho de 2012, passou-se a aplicar a atualização pelo IGPM., com a cobrança de juros remuneratórios na base estipulada no contrato, ou seja, 1% ao mês, segundo a tabela PRICE. Asseverou que somente houve aplicação do IGPM, a partir de Agosto de 2012. Ressaltou que, em relação a disponibilização de documentação para financiamento, a empresa se disponibiliza a fornecer os documentos da construtora, que poderá ser entregue junto ao Banco ITAU - que é o banco financiador do empreendimento, sendo que, para financiamento em outra instituição, faz-se necessária a matrícula individualizada do imóvel, que somente ocorrerá após sua averbação - situação que depende exclusivamente do Cartório de Registro de Imóveis. Ressaltou que, quanto ao pedido de pagamento de aluguéis, não há previsão contratual, porquanto a entrega do imóvel estava prevista para 31/12/11, com uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Em réplica, o autor consignou as seguintes ponderações:

[...] Não concordou com as informações prestadas pelo fornecedor, posto que, segundo entendimento Jurisprudencial dominante no Superior Tribunal de Justiça, somente é devida a utilização da base do IGPM após a concessão do "habite-se", com a concomitante disponibilização do imóvel para o consumidor residir, o que não ocorreu no presente caso, tendo em vista que, inclusive, esta marcada a vistoria do imóvel somente para o dia 31/09/12. Sustentou que, embora inexistente previsão contratual para pagamento de aluguel, o mesmo é devido, uma vez houve descumprimento contratual por parte da empresa, que deve arcar com sua desídia. Neste caso, estando prevista a entrega para o dia 31/12/11, e existindo tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, deve o reclamado pagar os aluguéis, atinente ao período posterior a 01/07/12. Acrescentou que existe uma espécie de venda casa, tendo em vista que implicitamente esta sendo impingido a financiar pelo Banco Itau, todavia possui interesse em financiar o saldo devedor através da Caixa Econômica Federal, com a qual possui melhores condições de financiamento - juros menores. Questionou uma diferença no valor de R\$ 4.048,08 (quatro mil, e quarenta e oito reais, e oito centavos), atinente à subtração entre o valor de R\$ 134.936,00 e R\$ 130.887,92, de modo que esta, provavelmente, refere-se ao custos do corretor que deve ser arcado única e



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

exclusivamente pela construtora. Aduziu que a prestação, que anteriormente era no valor de R\$ 940,00 (novecentos e quarenta reais), foi majorada para a quantia de R\$ 1.626,00 (um mil e seiscentos e sessenta e seis reais), através de pagamento do Banco Itau, o que não também não concorda. Finalizou alegando a ilegalidade da cobrança de juros pela tabela PRICE, por ser atribuição apenas de instituições financeira.

Na oportunidade, o reclamante, após perfunctória análise deste Órgão Consumerista acerca dos fatos, solicitou: a) a utilização do índice do INCC, até a data da efetiva entrega do imóvel, nos termos da perícia anexa; b) o pagamento do valor concernente ao aluguel, atinente a período posterior ao dia 01/07/12; c) seja providenciada a matrícula individualizada do imóvel, a fim de financiar o saldo devedor junto à Caixa Econômica Federal; d) esclarecimentos acerca da diferença de R\$ 4.048,08 (quatro mil, e quarenta e oito reais, e oito centavos), discurrida no encontro.

Deste modo, remarcou-se novo encontro para o dia 13/09/12. Neste, conforme fls. 91, a demandada limitou-se a sustentar que, no dia 31/08/12, fora realizada a vistoria do imóvel, juntando o documento correspondente. Por fim, o demandante sublinhou que, não obstante tenha sido realizada vistoria no apartamento, o empreendimento ainda se encontra em construção, faltando, por exemplo, a instalação dos elevadores, dentre outros reparos imprescindíveis para moradia.

Ante a impossibilidade de composição amigável, o consumidor foi orientado a acionar o Poder Judiciário. Sua arguição em face da empresa PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA fora considerada como Fundamentada Não Atendida (fls. 92).

Determinou-se, então, a instauração do Processo Administrativo nº 400/2012, com o desígnio de averiguar perpetração infrativa às relações de consumo, tendo em vista que:

- i) não houve a entrega do imóvel questionado, no prazo previsto em contrato;*
- ii) estão sendo cobrados, antes da entrega das chaves do imóvel, juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, segundo tabela Price;*
- iii) existe, no que tange aos procedimentos adotados para financiamento do saldo devedor remanescente, diferenciação no tratamento entre os consumidores que contratam com o Banco Itau e os que financiam com outras instituições financeiras, posto que para aqueles não se faz necessária a matrícula individualizada do imóvel.*



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

Devidamente notificado (fls. 95/99), o fornecedor apresentou defesa no prazo legal (fls. 100). Em anteparo, conforme fls. 101/151, sustentou que a entrega do imóvel estava prevista para o dia 31/12/11, existindo previsão contratual prevendo tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Cláusula Décima Sexta. Frisou que a obra é considerada legalmente pronta com a expedição do “habite-se”, documento emitido pela prefeitura local atestando que o imóvel foi construindo seguindo as exigências da legislação municipal onde o empreendimento está localizado. Citou que, no caso, o “habite-se” foi emitido em junho de 2012, ou seja, dentro do limite contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, logo, não houve atraso. Justificou que o pequeno lapso de tempo entre a data de entrega pré estabelecida e o “habite-se” se deu em razão da escassez de mão de obra que atingiu todo o ramo da construção civil, enquadrando-se na exceção de caso fortuito e força maior, prevista no art. 393 do Código Civil. Mencionou que, com o certificado de conclusão de obra em mãos, a empresa convocou todos os contratantes para efetuar vistorias durante os dias que se sucederam ao “habite-se”, entre eles o reclamante que a realizou no dia 31/08/12, não havendo de sua parte nenhum óbice para o recebimento do imóvel. Discorreu que, após a expedição do auto de conclusão da obra “habite-se”, que somente foi emitido em Junho de 2012, ajustou-se a atualização do saldo devedor do índice do INCC para o IGPM, considerando expressa previsão contratual; assim, a partir deste mês, passou-se a aplicar o IGPM e a Tabela PRICE de amortização. Elucidou que não há motivos legais, contratuais, jurídicos, jurisprudenciais ou lógicos que autorizem a manutenção do reajuste do saldo devedor e das prestações devidas pelo INCC, estando a obra concluída e acabada, não sendo mais necessária a utilização de insumos da construção civil de forma que a atualização pelo INCC jamais retrataria a atualização apta a reparar os custos financeiros, sendo o IGPM o índice mais correto para tal medida. Explicou que o contrato não prevê a incidência de juros apenas após a emissão do “habite-se” - Cláusula Segunda, Parágrafo Sexto -, sendo devidos, a partir do dia 01/01/12, os juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado pela Tabela PRICE. Acrescentou que, quanto à disponibilização de documentação para financiamento, a PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA poderá fornecer os documentos da construtora, para ser entregue ao Banco ITAU (Financiador do empreendimento), ao passo que, para financiamento junto a outras instituições bancárias, faz-se necessária a matrícula individualizada do imóvel, que somente ocorrerá após a sua averbação,



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

situação que depende exclusivamente do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca. Por derradeiro, requereu a improcedência total do processo administrativo, com o seu consequente arquivamento.

Após, vieram os autos conclusos para análise (fls. 108).

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.A. DA VULNERABILIDADE DO CONSUMIDOR E DA APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ

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 acrescentados)

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.



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

*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.*² (grifado)

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 nas relações sociais (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.³

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 fundamentais⁴.

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)

II.B. DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Preliminarmente, cabe salientar que inexiste dúvida na sujeição da relação entre clientes de unidades mobiliárias e construtoras/incorporadoras às normas de ordem pública e natureza cogente do Código de Defesa do Consumidor.

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



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

A aplicabilidade da Lei Consumerista, todavia não obsta a utilização, em caráter subsidiário naquilo que não lhe for contrário, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), conforme ensina o Superior Tribunal de Justiça:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Empresa imobiliária. incidência do Código de Defesa do Consumidor. *Rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador.* Recurso conhecido e provido.” (STJ – 4ª T., REsp nº 299.445/PR, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 20.08.2001, p. 477) (grifos inseridos)

II.C. DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL E DA ILEGALIDADE DA “CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA”

Graças à massificação da concessão de crédito imobiliário, principalmente por incentivo do Governo Federal, ocorreu, em todo o Brasil (e nesta capital não fora divergente), um aumento exponencial na oferta de empreendimentos.

Muitas incorporadoras, então, no afã de angariar clientes, e sem observar as lógicas do mercado, iniciaram diversas obras, sem se diligenciarem com as previsíveis dificuldades posteriores, tais como a própria escassez de mão de obra qualificada e de insumos.

Logo, tornaram-se bastante comuns reclamações perante os Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor e Ação Judiciais questionando o atraso na entrega das obras.

Com o desígnio de se resguardarem de suas impropriedades, os fornecedores inseriram em seus contratos disposições postergando - em regra: 180 (cento e oitenta dias) - o prazo inicialmente estipulado, denominando-as de “cláusula de tolerância”.

A problemática consiste no fato de que a virtude da *tolerância* nem sempre, e com bastante razão, é presente no íntimo dos consumidores, que, quando da assinatura do contrato, buscam para si um local para residir, ou até lograr vantagens financeiras, através de locação ou da pura e simples especulação imobiliária, e, por isso, relutam em aceitar dilações indevidas.

O entendimento deste Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor é de que a “cláusula de tolerância”, salvo na hipótese de comprovado fato fortuito ou força maior - o que não se demonstrou no processo, porquanto as dificuldades apontadas pela empresa



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

correspondem até certo ponto como evento previsível (fortuito interno) – consubstancia-se como nula de pleno direito, por estabelecer obrigações iníquas, abusivas, que colocam o consumidor em desvantagem exagerada, sendo incompatível com a boa-fé e equidade, a teor do art. 51, inciso IV, da Lei nº 8.078/90⁵.

Neste diapasão, enfatize-se que ônus da prova, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, é do fornecedor, que deve demonstrar, cabalmente, a existência dos motivos ensejadores da exclusão de sua responsabilidades, como por exemplo a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, caso fortuito ou força maior.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é uníssono:

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA -LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA- IMPROVIMENTO. 1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que,descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que amora contratual não lhe é imputável. Precedentes. 2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido. (STJ - AgRg no REsp: 1202506 RJ 2010/0123862-0, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 07/02/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2012) (grifou-se)

Ademais, embora se reconheça que a famigerada “cláusula de tolerância” vem sendo aceita nos Tribunais Estaduais (*salvante engano, a questão ainda não chegou ao Superior Tribunal de Justiça*), não há como negar que a mesma viola o equilíbrio contratual, em contrariedade ao princípio da harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo, nos termos do art. 4º, inciso III, da Lei nº 8.078/90⁶.

⁵ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. (grifos adicionados)

⁶ 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: [...] III - *harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico*, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com *base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores*. (grifou-se)



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

Outrossim, traduz-se, ainda, em prática abusiva vedada aos fornecedores de produto e serviços “deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério”, nos moldes do art. 39, inciso XII, da Lei nº 8.078/90.

Ademais, entende-se como temerária a recepção sem ressalvas da malograda cláusula, por parte deste Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor, órgão integrante da estrutura do Ministério Público do Estado do Piauí, ao qual a Lei Consumerista conferiu a possibilidade de assegurar em Juízo, em processos coletivos, os direitos ou interesses individuais homogêneos, assim entendidos aqueles decorrentes de origem comum.

Veja-se:

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:

III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.

Art. 82. Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente

I - o Ministério Público,

III - as entidades e órgãos da Administração Pública, direta ou indireta, ainda que sem personalidade jurídica, especificamente destinados à defesa dos interesses e direitos protegidos por este código.

Neste passo, há de se ressaltar que, manifestando-se acerca de pedido de homologação de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) celebrado entre a Promotoria de Justiça do Consumidor de São Paulo/SP e o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI), no qual tentou-se reconhecer a legalidade da “Cláusula de Tolerância”, o Conselho Superior do Ministério Público de São Paulo rejeitou o pedido de homologação, consoante ementa abaixo redigida:

Pedido de Homologação de TAC- SECOVI – **Cláusula de Tolerância para entrega dos imóveis, estabelecida unicamente em favor das empresas**, em contratos de promessa ou compromisso de compra e venda de imóveis – violação do equilíbrio contratual e de dispositivos do Código de Defesa do Consumidor – Abusividade – **necessidade de fixação de prazo único para entrega dos imóveis, como forma mais eficaz de se garantir a correta informação do consumidor – empresas que devem assumir os riscos de sua atividades, assim como usufruem de seus lucros** – 8 ações civis públicas em andamento, ainda não definitivamente julgadas, que pleiteiam a nulidade de



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

cláusula de tolerância e a imposição de multa às empresas pelo atraso na entrega da obra – *caso fortuito ou força maior, provocador de atraso na entrega do obra, que deve ser comprovado pela empresa* – TAC não homologado. (grifou-se)⁷

O entendimento do *Parquet* do Estado de São Paulo, o qual se coaduna com o parecer aqui esposado, é que, nos contratos de promessa de compra e venda, o prazo fixado para entrega do imóvel deve ser único, já considerando e embutindo nele o prazo hoje usualmente concedido como de tolerância.

Neste diapasão, cabe trazer à baixa trecho do voto proferido pela Excelentíssima Procuradora de Justiça do Ministério Público de São Paulo:

(...) Realmente, se a cláusula de tolerância, por até 180 dias, já vem sendo adotada pelo mercado imobiliário, disto resulta a conclusão lógica e necessária, de que o prazo da obra, deste período, é **absolutamente previsível** para as empresa, não sendo razoável, nem consentâneo com os princípios da boa-fé e da equidade, que já não tenha, este mesmo mercado imobiliário, passado a adotar tal prazo de tolerância como inserido no prazo final da entrega da obra. Ou seja, se os atrasos não fossem comuns, corriqueiros e previsíveis, dentro do estabelecido “prazo de tolerância”, não se justificaria a inserção da cláusula de tolerância na maioria dos contratos. Assim, o correto seria a empresa estabelecer um único prazo de entrega da obra, assumindo, a partir daí, em caso de atraso, os ônus disto advindos, tais como eventual rescisão contratual pedida pelo consumidor, ação indenizatória por perdas e danos, multa e juros porventura estabelecidos no contrato etc. (...) O estabelecimento de um único prazo de entrega do imóvel no contrato se constitui, ademais, na forma mais eficaz de se evitar que o consumidor venha a ser surpreendido com atraso na entrega do imóvel de corrente do prazo de tolerância em apreço, usualmente inserido apenas no contrato, e não informado previamente, na oferta ou na publicidade. (grifos do autor)

Destarte, ainda que existam decisões jurisprudenciais favoráveis à cláusula de tolerância, o fato é de que nenhuma delas foi proferidas em autos de ação civil pública promovida pela Instituição Ministerial, nada impedindo que seus argumentos sejam diversos daqueles formulados em ações individuais, possibilitando-se a obtenção da modificação da posição jurisprudencial atualmente encontrada.

Com efeito, a sedução das ciências jurídica é a sua constante mutabilidade, a depender do momento histórico, social, e cultura de determinada nação. A missão dos integrantes do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor é persistir, de forma incessante e

⁷ Ministério Público do Estado de São Paulo – Conselho Superior do Ministério Público – PT. Nº 161997/11 – Nº Origem: 1870/11 – Data de Julgamento: 19/06/12.



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

permanente, na aplicação das normas da Lei Consumerista, mesmo que, eventualmente, discrepante da Jurisprudência majoritária, mormente quando se vislumbra e se tem como viável uma futura alteração do posicionamento.

Nestes termos, com a exposição do entendimento do PROCON-PI, *acerca da abusividade da utilização do prazo de tolerância, quando não provado de forma inequívoca o enquadramento de causa excludente ou atenuante de responsabilidade*, forçoso concluir que, no caso em apreço, houve o descumprimento de oferta⁸, eis que a previsão contratual para disponibilização das unidades habitacionais *era para o final de Dezembro de 2011*, ao passo que, conforme reconhecido pela incorporadora em sua própria defesa, a emissão do “habite-se” somente ocorreu em *Junho de 2012*.

II. D. DA COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS DE 1% (UM PORCENTO) AO MÊS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES E DA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE

Outro ponto combatido fora justamente a viabilidade de se cobrar, antes da entrega das chaves, juros compensatórios.

Em que pese as ressalvas do PROCON-PI, o Superior Tribunal de Justiça, debruçando-se sobre a questão posta, após acaloradas discussões, que, inclusive, resultaram em decisões nitidamente contraditórias, sedimentou seu entendimento, manifestando-se pela legalidade deste ajuste, jocosamente conhecido como “juros no pé”.

Por esta razão, não resta outra alternativa, senão curvar-se ao posicionamento exarado em embargos de divergência que pôs fim ao imbróglio:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE. 1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. *Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros compensatórios.* 2. *Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves,*

⁸ 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.



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

que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos. 3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes às parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves, altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença. 4. Precedentes: REsp n. 379.941/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p. 306, REsp n. 1.133.023/PE, REsp n. 662.822/DF, REsp n. 1.060.425/PE e REsp n. 738.988/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, REsp n. 681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n. 1.193.788/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA. 5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato. (STJ – Embargos de Divergência no RESP nº 670-117/PB - 2º Seção – Rel. Min. Luís Felipe Salomão – Data do Julgamento: 13/06/12)

Todavia, neste ponto, há determinadas considerações a serem exposta, no que tange à utilização da tabela PRICE, cuja principal característica é apresentar parcelas iguais⁹.

O método foi apresentado em 1771 por Richard Price em sua obra “observações sobre pagamentos remissivos” e consiste, em regra, no regime de juros compostos para calcular do valor das parcelas de um empréstimo.

É célebre o trecho do texto de Richard Price que aclara a onerosidade da utilização de juros compostos:

Um centavo de libra emprestado na data de nascimento de nosso Salvador a um juro composto de cinco por cento teria, no presente ano de 1781, resultado em um montante maior do que o contido em DUZENTOS MILHÕES de Terras, todas de ouro maciço. Porém, caso ele tivesse sido emprestado a juro simples ele teria, no mesmo período, totalizado não mais do que SETE XELINS E SEIS CENTAVOS.¹⁰

No Brasil, a utilização deste método há tempos é objeto de discussão Judicial. Pacificou-se que a taxa de juros aplicada aos contratos não pode incluir juros compostos (Tabela Price), nos moldes do art. 4º, do decreto nº 22.626/33¹¹ – Lei da Usura – e da remansosa Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, que, sedimentando sua postura, exarou a Súmula

⁹ BOYER, C. **História da matemática**. São Paulo, Edgard Blücher, 2002.

¹⁰ NOGUEIRA, José Jorge Meschiatti. **Tabela Price: da Prova Documental e Precisa Elucidação do seu Anatocismo**. Servanda Ed., 2002.

¹¹ Art. 4º. E proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.



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

nº 121, com o seguinte teor: “É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada”.

Logo, a Súmula nº 121 do STF, bem como o art. 4º, do Decreto nº 22.626/33 vedam a cobrança mensal de juros capitalizados, sob qualquer taxa. Por amor ao debate, cumpre salientar que não merece prosperar a argumentação de que a capitalização é legal, desde que não ultrapasse a limitação do art. 1º, do Decreto retromencionado.

Em continuidade às digressões da capitalização dos juros, é salutar inscrever a ciência de que as construtoras/incorporadoras se encontram em igualdade de condições com a entidades a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme art. 5º, §2º, da Lei nº 9.514/97¹².

Ocorre que o art. 5º, inciso III, da Lei nº 9.514/1997, prevê a incidência da capitalização dos juros nas operações de financiamento imobiliário, é omissa quanto a sua periodicidade, *verbis*:

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente. (grifou-se)

A lacuna é apenas imaginária. A capitalização dos juros somente é autorizada sob a forma anual, em razão de que a norma que prevê a capitalização mensal (Medida Provisória nº 2.170-36/2001) é aplicável somente às instituições que atuam no âmbito do Sistema Financeiro Nacional.

¹² Art. 5º. (...)§ 2º. As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, ***poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI***, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança. (grifou-se)



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

Dentre inúmeros julgados nos quais se reconhece ser em período mensal a capitalização de juros da Tabela PRICE, valer-se-á de acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

*APELAÇÃO CÍVEL. MÚTUO BANCÁRIO. CDC. **TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS**. 1. "O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR É APLICÁVEL ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS." (SÚMULA 297, STJ). 2. É ÍNSITA À TABELA PRICE A CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS, PROIBIDA PELO ORDENAMENTO JURÍDICO (STF 121), SALVO HIPÓTESES EXCEPCIONAIS (STJ 93) ESTRANHAS AO CASO CONCRETO. O ART. 5º DA MP 2.170 36/01 É INCONSTITUCIONAL POR OFENDER A CF 62, § 1º, III, C/C 192. (TJ-DF - APL: 54798720098070001 DF 0005479-87.2009.807.0001, Relator: FERNANDO HABIBE, Data de Julgamento: 12/08/2010, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: 24/08/2010, DJ-e Pág. 110) (grifou-se)*

Com estas considerações, tendo em vista que o fornecedor - o qual não é instituição financeira autorizado a funcionar como tal pelo Banco Central - confessa utilizar-se do sistema PRICE, no qual se capitalizam juros mensais, conclui-se como ilegal denominada prática.

II. E. DOS PROCEDIMENTO PARA FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DA VENDA CASADA (ART. 39, I, CDC)

Doutro giro, há de se perquirir eventual ilegalidade na diferenciação entre as Instituições Financeiras para contratação de financiamento do saldo devedor, após a conclusão da obra.

A controvérsia originou-se inicialmente em função do atraso na averbação da matrícula individualizada do imóvel que, segundo o demandado, é oriundo de culpa exclusiva do cartório responsável por tal ofício.

Inexiste nos autos prova capaz de imputar o atraso à incorporadora, mas nem por isso sua responsabilidade se encontra ilidida. Explica-se. A Lei nº 4.591/1964 – que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliária – tratou, em total compatibilidade com o Código de Defesa do Consumidor, do tema especificamente:

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para



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

efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (grifou-se)

Após a análise do dispositivo legal *supra*, infere-se que o legislador objetivou proteger os adquirentes das negligências das construtora/incorporadoras, que não se diligenciavam em proceder com a inscrição da matrícula individualizada do imóvel.

Por este motivo, os “prejuízos” decorrentes da omissão em se requerer a averbação da construção da construção devem ser suportados unicamente pelo incorporador, que não poderá repassá-los aos consumidores.

A melhor hermenêutica consumerista tende ainda a aplicar esta disposição aos casos em que, mesmo com o requerimento junto ao cartório, há a demora na finalização deste procedimento. Se assim não fosse, a inércia dos fornecedores se acentuaria.

Salutar mencionar que a jurisprudência, corroborando o entendimento aqui exposto, considera que a responsabilidade pela demora na averbação junto ao cartório é da incorporadora.

Nesse sentido, segue acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Venda e compra de imóvel em construção. Pedido de danos materiais e morais. Atraso na averbação da construção do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, que ocasionou demora na obtenção de financiamento pela autora. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. [...]. Demora que não pode ser imputada à autora. Devolução dos juros cobrados antes da entrega das chaves que é de rigor. Inviabilidade de devolução da correção monetária, mera atualização do preço contratado. Descabimento de devolução em dobro. Condenação ao pagamento dos lucros cessantes pela impossibilidade de usufruir do imóvel. Inviabilidade de aplicação dos índices contratuais de correção aos valores devolvidos. Embora a construtora tenha atualizado a parcela devida pelos índices contratuais, o ajuizamento da ação torna o débito judicial, devendo incidir os índices de correção monetária e juros adotados por esta Corte. Danos morais existentes. Sucumbência pela ré. Recursos parcialmente providos. (TJ-SP - APL: 1540927820108260100 SP 0154092-78.2010.8.26.0100, Relator: Maia da Cunha, Data de Julgamento: 08/11/2012, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/11/2012)

Infelizmente, na situação discutida, o autor, em razão da demora na averbação da individualização do imóvel, foi onerado economicamente. A empresa, em seu resguardo, repassa a culpa pelo refutado atraso ao Cartório, todavia não juntou qualquer



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

documento comprobatório de sua arguição, de sorte que sequer juntou ao processo o requerimento de averbação formulado junto ao Cartório.

Cabe enfatizar que não merecem guarida no âmbito deste Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor as meras conjecturas formuladas pelos fornecedores, sem a efetiva demonstração probatória de seu direito. Desta feita, por não ter sido cumprido o ônus que lhe incumbia, é de se aplicar o art. 333, do Código de Processo Civil:

Art. 333. O ônus da prova incumbe:

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

A prejudicialidade, no caso vertente, ao reclamante, deu-se em razão de que, pela falta de documentos imprescindíveis, o financiamento junto à Caixa Econômica Federal, com a qual possui melhores taxas de juros, fora prejudicado e postergado, vendo-se, portanto, praticamente obrigado a contratar com o Banco Itaú, eis que este não exige a averbação da matrícula de individualização do imóvel.

Neste ponto, reside a análise de eventual discriminação no trato entre os consumidores que optam por negociar com o financiador do empreendimento (leia-se: Banco Itaú), e aqueles que, pelos mais diversos motivos, escolhem contratar com outras instituições financeiras.

O Capítulo 9º – Da Hipoteca (fls. 140/141) – do instrumento contratual esclarece que o reclamado, objetivando a produção e comercialização do empreendimento, contratou, com garantia hipotecária, instituição financeira, sem, no entanto, aparentemente, indicá-la, descobrindo-se, posteriormente, tratar-se do Banco Itaú.

Ocorre que a relação entre a Incorporadora e o Banco não tem o condão de influenciar, em nenhum aspecto, no direito de escolha do consumidor, nem pode servir de justificativa para criar situações discriminatórias, conferindo tratamento privilegiado ao financiador do empreendimento, sob pena de desrespeitar o direito básico da liberdade de escolha e da igualdade nas contratações, previsto no art. 6º, inciso II, da Lei Consumerista, in verbis:



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

*Art. 6º São direitos básicos do consumidor: [...] II - a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, **asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações**. (grifou-se)*

A discriminação, no caso apurado, é manifesta, uma vez que não se justifica o tratamento divergente entre instituições financeira, principalmente quando há prejuízo daqueles que preferem quitar o saldo devedor remanescente por intermédio de Banco que não seja o financiador do empreendimento.

Além disto, imprescindível consignar que a conduta do reclamado torna-se ainda mais reprovável quando se tem mente que o demandado diretamente induziu o consumidor a financiar com o Banco Itaú.

Para percepção de rechaçada prática, consignar-se-á trecho da carta (fls. 85) enviada ao postulante:

Prezado Cliente,

É com grande prazer que vimos informá-lo da proximidade da conclusão das obras do empreendimento “**SMILE VILLAGE HORTO**”.

Como é de conhecimento de V. Sas, para que os imóveis sejam entregues é necessária a quitação ou o financiamento do saldo devedor, conforme prevê o compromisso de venda e compra o que sempre acarreta preocupação com as providências, exigências e burocracia das Instituições Financeiras.

Sempre procurando atendê-lo com maior eficiência, informamos que iniciaremos o processo de Financiamento Imobiliário.

Você receberá um contato do Consultor da área de Crédito Imobiliário do Banco Itaú para esclarecer as dúvidas e todas as etapas do processo.

Ressaltamos que o financiamento junto ao Banco Itaú será de inteira responsabilidade do cliente, cabendo também dispor de recursos para despesas referentes à escritura (ITBI, certidões, taxa com processo junto ao agente financeiro e Registro). (grifos no original)

Com estas considerações, outra conclusão não se pode chegar senão a de que, com a diferenciação nos procedimentos para financiamento, o direito à liberdade de escolha fora atingido, na medida em que o consumidor sente-se impingido a contratar com o Banco Itaú, com o desígnio de abster-se de pagar a correção monetária pelo índice do IGPM (superior ao anterior INCC) , além dos juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês.



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

III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, por estar convicto da existência de transgressão à Lei nº 8.078/90, opino pela aplicação de multa ao reclamado ***PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA***, tendo em vista perpetração aos arts. 4º, inciso III, 6º, incisos II, III, 35, 39, incisos I e V, 51, incisos IV e XV do Código de Defesa do Consumidor, bem como aos demais dispositivos legais mencionados no parecer.

É o parecer.

À apreciação superior.

Teresina-PI, 04 de outubro de 2013.

GABRIELLA PRADO ALBUQUERQUE
Assessora Jurídica
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 400/2012

REF. F.A. Nº 0112-006.450-0

RECLAMANTE: NEUZA RODRIGUES VIDAL

RECLAMADO: PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

DECISÃO

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em apreço, verifica-se indubitável infração aos arts. 4º, inciso III, 6º, incisos II, III, 35, 39, incisos I e V, 51, incisos IV e XV do Código de Defesa do Consumidor, bem como aos demais dispositivos legais mencionados no parecer, perpetrada pelo fornecedor **PATRIMÔNIO DEZENOVE 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.

Fixo a multa base no montante de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)** ao fornecedor **PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Considerando a existência de 01 (uma) circunstância atenuante contida no art. 25, inciso II, do Decreto 2.181/97, por ser primário o infrator. Considerando a existência de 01 (uma) circunstância agravante contida no art. 26, inciso IV, do Decreto 2.181/97, por ter deixado o infrator, tendo conhecimento do ato lesivo, de tomar as providências para evitar ou



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

mitigar suas consequências. Mantenho a obrigação no importe de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), tendo em vista que uma circunstância atenuante anula uma agravante.

Pelo exposto, em face do fornecedor PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA torno a multa fixa e definitiva no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Para aplicação da pena de multa, observou-se o disposto no art. 24, I e II do Decreto 2.181/97.

Posto isso, determino:

- A notificação do fornecedor infrator **PATRIMÔNIO DEZENOVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, 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\$ 6.000,00 (seis 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 dos arts. 22, §3º e 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 dos débitos 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 do infrator 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, 04 de outubro de 2013.

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