



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

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 349/2012**  
**RECLAMANTE: MARCELO FERREIRA DAMASCENO**  
**RECLAMADO: TERRALIS IMÓVEIS**

**PARECER**

Cuida-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, órgão integrante do Ministério Público do Estado do Piauí, visando apurar indício de perpetração infrativa às relações de consumo por parte dos fornecedor **TERRALIS IMÓVEIS** em desfavor de **MARCELO FERREIRA DAMASCENO**.

No termo de declaração recebido, às fls. 02, o consumidor relatou que residia no condomínio Barcelona há pelo menos três meses. Mas desde o mês de junho/2012 até a data da assinatura do termo de declaração vem sofrendo cobranças de tarifas indevidas feitas pela administradora de condomínio Terralis.

Segundo o autor, as tarifas indevidas referem-se serviços de dedetização, limpeza, iluminação e porteiro. Declinou ainda que pela dedetização foram pagos valores mesmo antes da realização do referido serviço.

Sobre tal serviço de dedetização o autor ainda afirmou que não lhe foi repassadas informações sobre custos, nem muito mesmo sobre a qualidade de empresa contratada para sua execução.

Que a iluminação do Bloco F mostra-se ineficiente, pois faltam lâmpadas e demais acessórios, sendo que a mesma ainda apaga todos os dias por volta vinte e três horas. Acrescentou também que durante o dia nunca há porteiro disponível.

Que no condomínio do reclamante não há serviço de limpeza disponível, sendo tal tarefa feita pelo próprios moradores do condomínio.

Afirma também o autor que a Terralis não repassou à Agespisa os valores pagos pelo Condomínio a título de pagamento de água correspondente ao meses de abril/2011, março, maio e junho de 2012, razão pela qual está sendo ameaçado de suspenderem o fornecimento do serviço, conforme aviso em anexo.

Após os relatos feito pelo reclamante, foi instaurado o presente processo administrativo em desfavor do fornecedor, a fim de apurar responsabilidades frente ao Direito Consumerista.

Instaurado o presente Processo Administrativo, devidamente notificado o fornecedor, este não apresentou defesa escrita, conforme atesta certidão contida às fls.18.

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

Antes de adentrarmos ao mérito da questão, importante fazermos algumas consideração iniciais acerca do tema relação de consumo.

Juridicamente, relação de consumo pode ser conceituada tecnicamente como sendo o liame jurídico existente entre um fornecedor e o consumidor, na qual este último busca satisfazer uma necessidade sua, como destinatário final, através da aquisição de bens ou serviços oferecidos por aquele primeiro sujeito por meio de sua atividade comercial.

A partir desta noção, vemos que a relação de consumo é travada por dois elementos principais, um subjetivo e o outro objetivo. Tais componentes, para melhor entendimento, são aqueles que representam os sujeitos envolvidos na relação de consumo e o próprio objeto dessa relação.

O elemento subjetivo trata-se das figuras do consumidor e do fornecedor. Por outro lado, o elemento objetivo traduz-se nos produtos e/ou serviços objetos desta relação jurídica.

Assim sendo, entendemos que a existe relação de consumo entre o reclamante e administradora de condomínio, por mais indereta que seja. Veja que a administradora é remunerada indiretamente pelo serviço prestados pela empresa.

O autor remunera a administradora ao passo em que paga a taxa condominial. Assim, a empresa tem o dever legal de se responsabilidade por todos os serviços (detetização, porteiro, limpeza, iluminação, pagamento de água/energia e etc...) por ela prestado, repisa-se, mesmo que tenha sido de forma indireta.

O STJ já se pronunciou neste sentido:

“Inexiste violação ao art.3º, §2º, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto, para caracterização da relação de consumo, o serviço pode ser prestado pelo fornecedor mediante remuneração obtida de forma indireta.” (STJ, Resp 566468/RJ, Rel. Min. Jorge Scartezini, DJ 17/12/2004)

Feitos esse esclarecimentos iniciais e por entender trata-se de relação de consumo, passemos ao mérito da questão, consistente em apurar eventual lesão ao estabelecido nos arts. 20, 42 e 55, §4º do CDC.

Acerca do art.20 do Código de Defesa do Consumidor, que regulamenta a prestação de serviços, vejamos:

Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a reexecução dos serviços, sem custo adicional e quando cabível;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

§ 1º A reexecução dos serviços poderá ser confiada a terceiros devidamente capacitados, por conta e risco do fornecedor.

§ 2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade.

No caso tela, o fornecedor contratou por sua conta e risco os serviços de dedetização, limpeza, iluminação e portaria. O autor declinou que todos eles, quando executados, mostraram-se impróprios aos fins a que deles se esperam.

Por exemplo, quanto ao serviço de dedetização não lhe foi repassado informações sobre custos, nem muito mesmo sobre a qualidade da empresa contratada para sua execução. Em relação a iluminação do bloco F a mesma mostrou-se inadequada, já que faltam lâmpadas e demais acessórios, além das luzes apagarem após as vinte e três horas.

Quanto aos serviços de portaria, o promovente denuncia que os mesmos inexistem, sustentado que durante o dia nunca há porteiro disponível. E pra finalizar, sobre os serviços de limpeza, argumenta que o mesmo são indisponíveis, sendo tal tarefa feita pelo próprios moradores.

Dito isso, conclui-se que há vício na prestação dos serviços executados no condomínio administrado pela promovida, o que acarreta em agressão à disciplina imposta pelo art.20 do Código de Defesa do Consumidor.

Ressalta que mesmo que não tenha sido executados os serviços mencionados diretamente pelo demandado, ele detém responsabilidade por ter contratado as empresas executoras. Sendo assim, não há como isentá-lo da lesão causada ao consumidor.

No caso em comento ainda dever ser apurada a existência de cobrança indevida. Sobre o tema, vem à tona as imposições do art.42 do Código de Defesa do Consumidor. Vejamos:

Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.

Determina o caput do art. 42 do CDC que, na cobrança de débito, o consumidor inadimplente não poderá ser exposto a ridículo nem sofrer qualquer tipo de constrangimento ou ameaça por parte do fornecedor.

Sobre o tema, vejamos a exegese de Cláudia Lima Marques<sup>1</sup>

“cobrança é risco profissional do fornecedor, que deve realizá-la de forma adequada, clara e correta.”(*grifo nosso*).

*In casu*, não há dúvida de que o consumidor foi cobrado indevidamente, pois vislumbramos que o autor está sendo cobrado na taxa de condomínio por serviços que sequer foram executados. Sendo assim, injustificável é a cobrança.

Doutra banda, mesmo tendo efetivamente pago as taxas condominiais de sua obrigação, a Empresa Terralis não repassou à Agespisa (Agência de Água e Esgotos do Piauí) os valores referente às tarifas de água. Por conta disso o autor encontrava-se na iminência de sofrer com a suspensão do fornecimento de água.

Vê-se, com isso, que as cobranças feitas pela Companhia de Abastecimento de Água é consequência direta da má administração da requerida, o que enseja constrangimentos das mais diversas ordens a parte autora.

---

1MARQUES, Cláudia Lima. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor – aspectos materiais. p. 541.

Côncio de sua obrigação, é importante salientar que o autor nunca se absteve de pagar as suas taxas de condomínio, conforme demonstrado nos autos do processo.

Não vislumbramos nos autos qualquer hipótese de engano justificável na constituição da cobrança indevida. Tal excludente está prevista na parte final do art. 42, parágrafo único do CDC. Embora a lei não o defina expressamente, a boa doutrina de Antônio Herman Benjamim<sup>2</sup> esclarece que:

“O engano é justificável quando não decorre de dolo ou de culpa (ou seja: se manifesta independentemente das cautelas adotadas pelo fornecedor)”

Nesta toada não há outra conclusão senão opinar pela lesão ao art.42 do Código de Defesa do Consumidor.

Consigna-se ainda que o fornecedor demandado não exerceu o seu direito de defesa, apesar de estar ciente da abertura desde processo administrativo em seu desfavor, o que não configura lesão ao princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa, previstos expressamente pela carta magna de 1988.

Vê-se também que o reclamado não atendeu nenhuma das notificações expedidas pelo PROCON/MP/PI. Por isso é que se torna indispensável colocarmos em campo a imagem do art. 55, § 4º do CDC:

Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 4º Os órgãos oficiais poderão expedir notificações aos fornecedores para que, sob pena de desobediência, prestem informações sobre questões de interesse do consumidor, resguardado o segredo industrial.

A dicção legal do citado mandamento é clara por demais, chegando a ponto de dispensar qualquer construção doutrinária mais rebuscada.

O art. 55, § 4º do CDC outorga aos órgãos oficiais o poder de expedir notificações aos fornecedores para prestarem informações sobre questões de interesses dos consumidores, resguardando o segredo industrial, sob pena de restar caracterizada a conduta criminosa tipificada no art. 330 do Código Penal.

Com efeito, o PROCON, como órgão oficial de Proteção e Defesa do Consumidor, detém legitimidade para provocar o art. 55, § 4º em favor dos consumidores, sobretudo para assegurar a resolutividade dos conflitos de consumo.

---

<sup>2</sup> BENJAMIM, Antônio Herman de Vasconcellos e. Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. p. 324.

No caso em apreço, constatou-se que o fornecedor não deu atenção às pretensões do consumidor, nem muito mesmo respeitou às notificações expedidas pelo PROCON/PI, criadas com o único propósito de solucionar/pacificar a relação de consumo que fora desestabilizada pelo demandado.

Frisa-se que as notificações expedidas não exigiam a revelação de segredo industrial. Portanto, a ausência de resposta por parte do fornecedor, conforme solicitado em notificação, não encontra guarida na excludente prevista na parte final do art. 55, §4º do CDC.

Ponto finalizando, resta claro que a conduta do fornecedor tomou de assalto os arts.20, 42 e art. 55, §4º do CDC, sendo, portanto, as referidas condutas passivas de sanção administrativa, razão pela qual declinamos pela aplicação de multa ao fornecedor ora demandado.

É o que parece. Passo à apreciação superior.

Teresina, 08 de Abril 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 349/2012**  
**RECLAMANTE: MARCELO FERREIRA DAMASCENO**  
**RECLAMADO: TERRALIS IMÓVEIS**

**DECISÃO**

Analisando-se com percuciência e acuidade os autos em apreço, verifica-se indubitável infração aos arts.20, 42 e 55, §4º do Código de Defesa do Consumidor, perpetrada pelos fornecedor **TERRALIS IMÓVEIS**, 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 circunstância atenuante contida no art. 25, II, do Decreto 2181/97, por ser primário o infrator, diminuo o *quantum* em ½ (um meio) em relação a citada atenuante, fixando-a em 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 a citada agravante, passando essa para o montante de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**.

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

**Pelo exposto, torno a pena multa fixa e definitiva no valor de R\$ 10.000,00 ( dez mil reais).**

**Posto isso, 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 **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 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 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 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, 08 de Abril de 2014.

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

