

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA  
COMARCA DA CAPITAL**

REF.: PROCEDIMENTO Nº 619/2017

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, no uso de suas atribuições legais, por meio da presente e do Promotor de Justiça subscrito, vem propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** em face de **ADMINISTRADORA QUATRO MARIAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 165, sala 420, Centro, Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33239096/0001-02, pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

**DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

O MINISTÉRIO PÚBLICO possui legitimidade para a propositura de ações em defesa dos direitos transindividuais dos consumidores, ex vi do Art. 81, parágrafo único, II e III c/c Art. 82, I, da Lei nº 8.078/90. Ainda mais em hipótese como a vertente, em que o número de lesados é extremamente expressivo e se encontra, dificultando a defesa dos respectivos direitos individuais.

Constata-se ainda, que, os valores em jogo são relevantes, já que o serviço prestado pela empresa- ré abrange um número ingente de consumidores, revelando, por conseguinte, o interesse social que justifica a atuação do Ministério Público.

Neste sentido, podem ser citados vários acórdãos do E. Superior Tribunal de Justiça, entre os quais:

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COLETIVA. DIREITOS  
COLETIVOS, INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS E DIFUSOS.  
MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE.  
JURISPRUDÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

O Ministério Público é parte legítima para ajuizar ação coletiva de proteção ao consumidor, inclusive para tutela de interesses e direitos coletivos e individuais homogêneos. (AGA 2523686/SP, 4ª Turma, DJ 05/06/2000, pág. 176)”.

A Instituição autora, neste mister, atua no exercício que lhe confere o Título IV, Capítulo IV, Seção I, da Carta Constitucional de 1988, mais precisamente do inciso III, do art. 129, onde "são funções institucionais do Ministério Público (III) promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos”.

Na esteira desse dispositivo citado, o artigo 25, inciso IV, alínea "a", da Lei Federal 8.625/93 - Lei Orgânica Nacional do Ministério Público - estatui que "além das funções previstas nas Constituições Federal e Estadual, na Lei Orgânica e em outras leis, incumbe, ainda, ao Ministério Público (...) promover o inquérito civil e ação civil pública (...) para a proteção, a prevenção e a reparação dos danos causados ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens e direitos de valor artístico, e a outros interesses difusos, coletivos, homogêneos e individuais indisponíveis" (grifei).

A Lei n.º 7.347/85 (LACP) atribui legitimidade ao Ministério Público para o ajuizamento de ação civil pública para a prevenção ou reparação dos danos causados ao consumidor, em decorrência de violação de interesses ou direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos (v. artigos 1º, 3º, 5º, "caput", e 21).

A Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) atribui ao Ministério Público legitimação para a defesa coletiva dos interesses ou direitos difusos,

## 5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

coletivos e individuais homogêneos do consumidor, com fulcro no artigo 82, inciso I, c/c o artigo 81, parágrafo único, incisos I e II.

### **DOS FATOS**

Foi instaurado, pela 5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Defesa do Consumidor, o Inquérito Civil Reg. 619/2017, através da Portaria 052/2017, com o fim de averiguar informação prestada pela empresa APSA Administração Predial e Negócios Imobiliários S.A, no curso do IC 138/2017, segundo a qual, outras empresas do mesmo ramo estariam promovendo a cobrança duplicada da taxa de remuneração pelos serviços de administração no último mês de cada ano, dentre elas, a empresa investigada.

Em sua resposta, a ré não nega os fatos, alegando apenas que inexistiria irregularidade em tal cobrança, uma vez que não se trata de relação jurídica de consumo, pois entre a empresa e seus clientes condomínios edifícios haveria liberdade para a estipulação do preço cobrado, se amoldando este aos princípios básicos desta espécie de contrato. Assim, a empresa-ré pretende justificar a malfadada cobrança em dobro com base em interpretação equivocada do princípio da livre iniciativa, confundindo o liberalismo constitucional que regulamenta mercado consumidor do capitalismo brasileiro com uma visão libertária e anárquica contrária à intervenção regulatória do Estado.

De qualquer maneira, com relação aos fatos, não existe qualquer dúvida de que a empresa promove a cobrança duplicada da taxa de remuneração pelos serviços de administração no último mês de cada ano. Assim, diante do exposto e com base no Código de Defesa do Consumidor, configurando nítida prática abusiva a previsão da referida cláusula no contrato de administração de condomínio edilício, é que se utiliza a presente via judicial para impugnação da írrita avença.

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

**DO DIREITO:**

A relação de consumo é vínculo jurídico, ou o pressuposto lógico do negócio jurídico, celebrado de acordo com as normas do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90).

Maria A. Zanardo Donato (1993:70) conceitua a relação de consumo como “a relação que o direito do consumidor estabelece entre o consumidor e o fornecedor, conferindo vínculo correspondente, tendo como objeto um produto ou **serviço**”.

Verifica-se que para que uma relação jurídica seja caracterizada como relação de consumo é preciso a presença do consumidor e do fornecer e a prestação de um produto ou o serviço. A falta de qualquer de um desses requisitos descaracteriza a relação jurídica de consumo, afastando-a, portanto, do âmbito de aplicação do CDC.

Sendo assim, é indiferente o tipo de contrato celebrado entre as partes para que uma dada relação jurídica daí oriunda seja ou não de consumo, pois não é o negócio jurídico em si que faz incidir ou não as normas do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, há prestação de serviço entre a administradora de imóveis e o condomínio edilício e também a justa causa ensejadora da presente demanda.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reconhece tal relação, conforme provimento de APELAÇÃO APL 02126746720138190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 16 VARA CIVEL (TJ-RJ):

“QUESTÃO DE ORDEM SUBMETIDA AO COLEGIADO.  
INSTALAÇÃO DE CÂMARAS CÍVEIS ESPECIALIZADAS  
EM DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPETÊNCIA  
ABSOLUTA EM RAZÃO DA MATÉRIA. DUAS AS  
DEMANDAS APENSADAS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

FAZER E AÇÃO DE COBRANÇA ENTRE AS MESMAS PARTES. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO E DE MÚTUO. ALEGADA FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. Ações conexas, que versam sobre contrato de prestação de serviço de administração de condomínio e de mutuo, este último celebrado para subsidiar as despesas do condomínio contratante, que são administradas pela empresa administradora/mutuante. Alegação de falha na prestação dos serviços de administração e de cobrança de juros abusivos no empréstimo realizado. O Órgão Especial, ao julgar o conflito de competência nº 0051584-82.2015.8.19.0000, deste TJRJ firmou entendimento no sentido de a relação existente entre o Condomínio e a Administradora se caracteriza como de consumo, uma vez que o pedido autoral se fundamenta em falha prestação do serviço de administração, o que também ocorre na espécie. Aplicação do art. 6º-A, do Regimento Interno deste e. Tribunal de Justiça, incluído pela Resolução do Órgão Especial nº. 22, de 2013. Ausência de prevenção. Competência absoluta das Câmaras Cíveis Especializadas em Direito do Consumidor, em razão da matéria. Declínio de competência.

Também, no mesmo sentido:

TJ-RJ - APELAÇÃO APL 04344800920158190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 17 VARA CÍVEL (TJ-RJ) APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA EM 22/01/2016, SOB A ÉGIDE DO CPC/73. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

CONTRATUAL E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CONTRATADO POR CONDOMÍNIO. FRUIÇÃO DO SERVIÇO COMO DESTINATÁRIO FINAL. RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO. CONTROVÉRSIA ACERCA DA COMPETÊNCIA DA CÂMARA ESPECIALIZADA DO CONSUMIDOR JÁ DIRIMIDA PELO ÓRGÃO ESPECIAL, NO CONFLITO Nº 0051584-82.2015.8.19.0000. Competência das Câmaras Cíveis Especializadas em Consumo encontra-se prevista no artigo 6º-A da Resolução 22/2013 do E. Órgão Especial de 11/05/2013. Competência absoluta por ser *ratione materiae*. Condomínio que ostenta a qualidade de consumidor, quando usufrui do serviço como destinatário final, como na hipótese dos autos, considerando que a discussão gira em torno de contrato de prestação de serviço de administração condominial. Precedente jurisprudencial. Controvérsia acerca da competência dirimida pelo Órgão Especial. DECLÍNIO DE COMPETÊNCIA EM FAVOR DE UMA DAS CÂMARAS CÍVEIS ESPECIALIZADAS.

Assim, no que tange à cobrança dúplice da taxa administrativa, verifica-se **cláusula abusiva**, conforme previsto no **artigo 51, §1º, III do Código de Defesa do Consumidor**, bem como **prática abusiva por manifestamente excessiva**, como previsto no **art. 39, V, do CDC**, sendo devida a **devolução em dobro das cobranças indevidas**, assegurado pelo art. 42, p.u., do CDC, como veremos a seguir.

**DA PRÁTICA ABUSIVA**

A abusividade da prática comercial adotada pela ré decorre diretamente da lei. Vejamos os dispositivos inseridos na lei consumerista até então violados pela ré.

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

Dispõe o art. 6º, IV da lei nº 8.078/90 *in verbis*:

*“Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:*

*(...)*

*IV – a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;”* (grifos nossos).

O direito positivo visa a contrabalançar a vulnerabilidade do consumidor em relação ao fornecedor, visto que é este quem detém o poder exclusivo de formular o inteiro teor do contrato que obrigará as partes, sendo subtraído do hipossuficiente o poder de negociar a redação das respectivas cláusulas contratuais.

Em razão da desvantagem desta posição contratual em que o consumidor se encontra, percebeu o legislador a necessidade de relativizar o poder vinculante da autonomia da vontade manifestada por ocasião da formalização do vínculo contratual, sobrepondo-lhe o interesse público quanto à higidez dos direitos e obrigações contratados pelas partes.

Ora, a cobrança da taxa *dúplice* demonstra sua abusividade, na medida em que a referida cobrança não corresponde a qualquer serviço extra prestado pela ré aos seus clientes. Pelo contrário, busca apenas ressarcí-la, sem motivo concreto, em razão da prática de atos inerentes à sua atividade no final do ano, transferindo, para o consumidor, os ônus de sua atividade, o que, a toda evidência, fere os princípios da boa fé, da equidade e da proporcionalidade.

Constitui-se, assim, num completo contrassenso exigir a ré que seja duplamente remunerada por serviços inerentes à cobrança do já contratado anteriormente, já que cabe a ela arcar com os encargos inerentes a sua atividade

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

empresária e não ao consumidor, já sendo devidamente remunerada para tanto mensalmente.

A ré, em resposta à notificação, com o fito de exemplificar a prática no mercado em que atua, expôs dois modelos distintos de contratos celebrados com condomínios diferentes, os quais confirmam a prática abusiva perpetrada pela mesma, dentre os quais:

**CONTRATO FIRMADO COM O CONDOMÍNIO DO  
EDIFÍCIO GARAGEM CAMPO:**

Cláusula 13 – Como remuneração pela prestação dos serviços aqui elencados, a “ADMINISTRADORA” fica autorizada a cobrar, na conta do Condomínio, mensalmente, a importância de R\$ 1.592,60 (mil quinhentos e noventa e dois reais e sessenta centavos), valor que após estabelecido será corrigido pela variação do IGP da Fundação Getúlio Vargas, anualmente.

Cláusula 14 – **No mês de Dezembro de cada ano, a remuneração da “ADMINISTRADORA” será cobrada em dobro**, ou “pro rata”, ao número de meses do serviço prestado. (fls. 84/87 – IC nº 619/2017).

**CONTRATO FIRMADO COM O CONDOMÍNIO DO  
EDIFÍCIO OUROPRETANO:**

Cláusula 9.1 – A remuneração mensal das QUATROMARIAS pela prestação dos serviços mencionados será de R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais) acrescidos de 5% (cinco por cento), referentes ao I.S.S (Imposto sobre Serviços).

Cláusula 9.2 – No mês de dezembro de cada ano, a QUATROMARIAS contratada fará jus a remuneração adicional, no mesmo valor da cobrança mensal, referente a 13ª Comissão de Administração. (fls. 88/93 – IC nº 619/2017).

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

Observa-se, pois, que a ré acaba por também infringir o disposto no art. 39, inciso V da lei consumerista, uma vez que exige do consumidor **vantagem manifestamente excessiva**, *in verbis*:

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

*(...)*

*V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;”*

Ora, na dita avença, assim como em todo o teor do contrato não há mencionado o porquê para que se remunere ao final em dobro, bem como não presta a ré as devidas justificativas para que tal se verifique quando da resposta de sua notificação aos autos do inquérito civil que ora instrui a presente.

Assim, desprezando os primados básicos da boa-fé e da lealdade naturais ao desenvolvimento de uma relação de consumo, a ré acaba por exigir taxa dupla do consumidor, o condomínio contratante, sem fundamentos concretos para que tal se dê, eis que nenhum serviço a mais de administração se configura no final de cada ano para que se justifique a cobrança de mais uma taxa de administração, configurando-se, portanto, numa notória vantagem excessiva que obtém sobre o consumidor.

Logo, a prática impugnada propicia o seu enriquecimento sem causa, implicando, também, por isso, numa ofensa ao equilíbrio dos direitos e obrigações contraídos pelas partes. Nelson Nery Júnior, neste aspecto, in Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, Comentado pelos Autores do Anteprojeto, 7ª edição, p. 534, preleciona com justiça sobre o tema, *verbis*:

*‘a onerosidade excessiva pode propiciar o enriquecimento sem causa, razão por que ofende o princípio da equivalência*

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

*contratual, princípio esse instituído como base das relações jurídicas de consumo (art. 4o, n.º III e art. 6o, n.º II, CDC)'*.

Ressalte-se que a boa-fé objetiva deve lastrear os contratos tanto na celebração quanto na execução, já que é tratada pelo legislador com status de verdadeiro princípio no campo do Direito do Consumidor:

‘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’;

O que se verifica, por certo, é que não há nada que justifique a cobrança a mais de uma taxa de administração ao final de cada ano, eis que não demanda o consumidor, *in casu* o condomínio contratante dos serviços de administração, mais serviços que os naturalmente prestados pela administradora por conta do contrato de prestação do serviço correlato.

Destarte, diante do quadro fático apresentado, se verifica que nem de longe o princípio acima insculpido está sendo observado pelo réu.

## 5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

Ademais, eventuais custos com que deva arcar a administradora ré ao final de cada ano são de sua inteira responsabilidade, como o pagamento de 13º salário de seus empregados, o que não se confunde com o dos empregados dos condomínios que administra, a ponto de justificar, pois, a dúplice cobrança da taxa de administração destes últimos.

Não se trata, Exa., da cobrança de taxa extra dos condôminos, o que é normal e decorre da relação jurídica condominial interna havida em cada condomínio edilício e que deve ser resolvida entre os condôminos respectivos e que não se caracteriza, enquanto tal, como relação jurídica de consumo. Trata-se, em verdade, da cobrança de duas taxas de administração pela administradora ré de cada um de seus clientes, condomínios que a contratam para a prestação do serviço de administração, não sendo, pois, senão uma prestadora de serviços e não empregada de cada condomínio contratante, nada, pois, lhe sendo devido a mais ao final de cada ano contratado.

Como se não bastasse, presume-se exagerada a vantagem que, dentre outros, se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso, na forma do inciso III, § 1º do art. 51 da lei nº 8.078/90, como a que ora se verifica, eis que nada há que aumente o serviço de administração prestado a cada condomínio consumidor que justifique a majoração pelo dobro da taxa cobrada mensalmente pelo serviço de administração prestado pela ré.

### **DA NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL**

Conforme visto, não é outra a conclusão de que a cláusula contratual em comento, como qualquer outra que com ela se assemelhe aposta nos contratos de prestação de serviços de administração firmados pela ré se caracterizam como cláusulas nulas, *ex vi* do art. 51, IV do CDC, *verbis*:

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

*“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;”*

Assim, impõe-se a declaração de sua nulidade para a qual possui o MINISTÉRIO PÚBLICO legitimidade, a teor do disposto no art. 51, § 4º do CDC, *verbis*:

.....  
*“Art.51.....*

*§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.”*

**DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS INDIVIDUAIS**

Fica evidente, após todo o exposto, que a conduta da ré gera danos aos consumidores individualmente considerados.

## 5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

Nessa esteira, o ressarcimento pelos danos individuais em sede de ação civil pública está expressamente previsto no artigo 95, do CDC que dispõe que a condenação será genérica para que a fixação dos valores seja feita em sede de liquidação individual prevista no artigo 97 da mesma norma.

A possibilidade de condenação da ré pelos danos materiais e morais individuais tem como fundamento o Princípio do máximo benefício da tutela coletiva que impõe a necessidade de se propiciar a execução coletiva dando primazia à economia processual.

Dessa forma, caracterizada a conduta indevida com a conseqüente condenação da ré, devendo a sentença, também, condená-la ao ressarcimento pelos danos morais e materiais individuais dos consumidores.

### **DA NECESSIDADE DE CONDENACÃO AOS DANOS MATERIAIS E MORAIS COLETIVOS**

No mesmo giro, deve a ré ser responsabilizada por eventuais danos morais coletivos decorrentes de sua conduta lamentável, uma vez que as taxas cobradas em dobro pela administradora de imóveis, ora ré, são indevidas.

Em situações como essas, a intenção da legislação é garantir a maior proteção possível aos direitos coletivos e difusos dos consumidores, que possuem extrema relevância social. Assim, além de garantir a indenização por danos materiais, a legislação prevê a indenização por danos morais coletivos.

Vale dizer que o aspecto mais importante da condenação da ré à obrigação de reparar danos materiais e morais coletivos está relacionado aos efeitos futuros da decisão judicial nesta Ação Civil Pública, inibindo a Administradora Quatro Marias LTDA a lesar os consumidores com tais práticas.

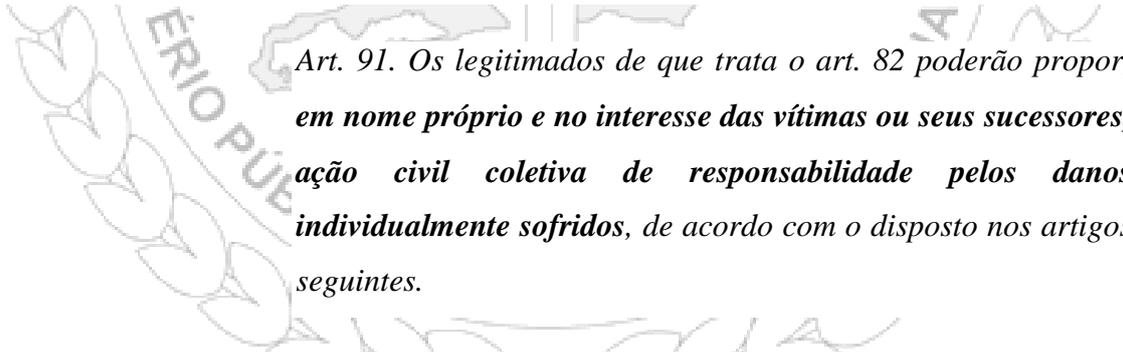
## 5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

Portanto, impõe-se o reconhecimento da existência de danos materiais e morais coletivos no presente caso, haja vista a relevância social dos direitos envolvidos e o posicionamento da legislação e jurisprudência nacionais, bem como o dano moral, sendo caracterizado pela vertente punitiva e pedagógica.

Ademais, para a materialização do Princípio do máximo benefício, o réu deve, no bojo da ação civil pública, ser condenado a indenizar as vítimas pelos danos provocados.

Não se pode negar que os efeitos de eventual sentença condenatória em ação civil pública são *ultra partes*, alcançando os consumidores titulares do eventual direito violado, sobretudo, tendo em vista a essencialidade do serviço prestado.

Por essa razão, em sede de ação civil pública, deverá o réu ser condenado ao ressarcimento desses consumidores, ao passo que o CDC expressamente determina a responsabilidade civil por danos causados aos consumidores individualmente considerados, notadamente, quando violados direitos básicos, consoante o disposto no art. 91 do CDC:



*Art. 91. Os legitimados de que trata o art. 82 poderão propor, em nome próprio e no interesse das vítimas ou seus sucessores, ação civil coletiva de responsabilidade pelos danos individualmente sofridos, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.*

Por tudo isso, a norma consumerista prevê o procedimento a ser adotado na liquidação e cumprimento de sentença julgada procedente pelos consumidores individualmente e deverão ser ressarcidos por prejuízos que comprovarem em sede de liquidação, na forma dos artigos 91 e 97, todos da Lei 8.078/90.

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

**DA DEVOLUÇÃO EM DOBRO (ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, CDC)**

Em consulta ao inquérito civil nº 211/2017, às folhas 65/89, foram encontrados diversos casos em que igualmente são cobradas pela administradora de imóveis, várias vezes, taxa de administração dúplice, nos mais variados valores, demonstrando ser uma prática recorrente da administradora de imóveis para com seus consumidores. Ela mesma, quando da resposta à sua notificação, o confessa.

Para aqueles que realizaram tais pagamentos, pois, é prevista a repetição do indébito por valor igual ao dobro do que pagaram em excesso, acrescido de correção, conforme artigo 42, parágrafo único, da lei nº 8.078/90.

*In verbis:*

*“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.”*

**DO REQUERIMENTO DE MEDIDAS LIMINARES**

No caso da presente demanda coletiva, existe a necessidade de tutela de urgência para que se determine imediatamente a interrupção coletiva da cobrança abusiva por parte da administradora de condomínios. Não há a menor dúvida de que estão presentes os requisitos para a concessão da medida liminar. O *fumus boni iuris* está caracterizado por conta da nítida abusividade desta cláusula e deste mecanismo de onerosidade excessiva do consumidor estabelecido pela empresa-ré, e manifesta

## 5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

violação aos artigos 6, IV, 39, V e 51, VI, todos do Código de Defesa do Consumidor. A imposição de pagamento pela cobrança duplicada da taxa de remuneração pelos serviços de administração no último mês de cada ano é prática manifestamente abusiva e imposta pela administradora de condomínios unilateralmente, sem que haja deliberação expressa pelo condomínio. Existe evidente lesão aos direitos dos condomínios e tal lesão é grave por conta do alcance, na medida que atinge inúmeros consumidores. Ademais, dada a situação atual de crise econômica, trata-se de situação ainda mais crítica, na medida em que as administradoras de condomínio estão realocando seus custos e seus ônus financeiros a uma massa de consumidores que também se encontra em situação de graves dificuldades financeiras e, não raro, de endividamento por conta da crise atual. O *periculum in mora* advém, portanto, da necessidade de se impedir imediatamente a prática abusiva, de maneira a impedir que a empresa-ré venha a impor aos condomínios o pagamento abusivo da cobrança duplicada no final do ano, interrompendo uma lesão econômica grave a inúmeros consumidores. Diante do cenário atual, de alta inadimplência, desemprego e superendividamento, deve a prudente consideração deste MM. Juízo exercer seu poder de cautela neste caso. **Assim sendo, requer o Ministério Público a concessão de medida liminar para proibir imediatamente a cobrança em dobro de taxa de administração condominial nos contratos de prestação de serviços de administração condominial que firme a ré no mercado de consumo em geral, sob pena de pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência.**

É necessária, ainda, uma medida liminar assecuratória do provimento jurisdicional final, a saber, a condenação da ré a uma obrigação de fazer, consistente em promover a devolução em dobro dos valores cobrados a título de taxa de administração em dobro, nos termos do art.42, parágrafo único, do CDC. Ora, a experiência de três décadas de tutela coletiva do consumidor no Rio de Janeiro revela que, não raro, o Ministério Público ganha uma ação coletiva, mas não leva o efetivo resultado prático da pretensão articulada numa ação civil pública. Uma das razões é a argumentação das empresas condenadas, ao final do processo, de que não possuem a informação necessária ao efetivo cumprimento da sentença proferida pela Vara Empresarial.

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

Alegam, em regra, as empresas que não possuem obrigação de preservar tais dados diante da inexistência de uma determinação do órgão regulador, de uma obrigação legal ou ainda de uma decisão judicial. Logo, é essencial uma medida liminar judicial para garantir a efetividade final deste processo coletivo. O *fumus boni iuris* advém da manifesta obrigação legal da empresa de, em caso de condenação em definitivo, de promover a devolução em dobro dos valores cobrados a título de taxa de administração em dobro, nos termos do art.42, parágrafo único, do CDC. O *periculum in mora* decorre da necessidade de se impor liminarmente às empresas uma obrigação acessória de manter um arquivo com todas as informações relativas à prática abusiva impugnada judicialmente, sob pena de não se poder tutelar efetivamente o patrimônio do consumidor lesado ao final do processo. **Assim sendo, requer o Ministério Público a concessão de medida liminar para obrigar imediatamente a empresa para que mantenha um arquivo completo com todas as informações relativa à cobrança em dobro de taxa de administração condominial nos contratos de prestação de serviços de administração condominial de todos os condomínios com que firme a ré no mercado de consumo em geral, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).**

**DOS PEDIDOS**

*Ex positis*, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

- a) A concessão de medida liminar para proibir imediatamente a cobrança em dobro de taxa de administração condominial nos contratos de prestação de serviços de administração condominial que firme a ré no mercado de consumo em geral, sob pena de pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência;
- b) A concessão de medida liminar para obrigar imediatamente a empresa para que mantenha um arquivo completo com todas as informações relativas à cobrança em dobro de taxa de administração condominial nos contratos de

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

prestação de serviços de administração condominial de todos os condomínios com que firme a ré no mercado de consumo em geral, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

- c) A citação da ré para vir a responder a presente ação civil pública, na forma da lei;
- d) A expedição de edital no órgão competente, na forma do art. 94 da lei nº 8.078/90;
- e) Que seja declarada nula qualquer cláusula que preveja a cobrança em dobro de taxa de administração condominial nos contratos de prestação de serviços de administração condominial que firme a ré no mercado de consumo em geral, nos termos do art. 51, IV, parágrafo primeiro, III e parágrafo quarto do CDC, assim como prática abusiva tal cobrança por ser manifestamente excessiva, na forma do art. 39, V do CDC;
- f) Que seja, pois, condenada a empresa ré a abster-se de praticar a cobrança em dobro de taxa de administração condominial nos contratos de prestação de serviços de administração condominial que firme a ré no mercado de consumo em geral, sob pena de pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência;
- g) Que seja a ré condenada a indenizar, da forma mais ampla e completa possível, os danos materiais e morais causados aos consumidores individualmente considerados e também coletivamente, como estabelece os artigos 6º, VI e 95, ambos do CDC;
- h) Que seja a ré condenada à obrigação de fazer, a saber, de promover a devolução em dobro dos valores cobrados à título de taxa de administração em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC, bem como de apresentar ao juízo os documentos comprobatórios da devolução destes valores;

5ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA  
DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE DA CAPITAL

- i) A produção de todos os meios de prova legalmente previstos e adequados, dentre eles, prova documental, testemunhal, depoimento pessoal das partes, pericial, etc., determinando-se a inversão do ônus processual, *ex vi* do art. 6º, VIII da lei n.º 8.078/90;
- j) Que seja condenada a ré ao pagamento de todos os ônus da sucumbência, incluindo os *honorários advocatícios* ao CENTRO DE ESTUDOS JURÍDICOS DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, à base de 20% sobre o valor da causa, dado o valor inestimável da condenação, na forma da Lei n.º 2.819/97;
- k) Que seja a ré condenada a reparar os danos morais causados aos consumidores, considerados em sentido coletivo, no valor mínimo de **R\$100.000,00** (cem mil reais), corrigidos e acrescidos de juros, cujo valor reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei n.º 7.347/85;

Dá-se à causa, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2017.

**PEDRO RUBIM BORGES FORTES**

**Promotor de Justiça**

**Mat. 2296**