Processo nº: 0159213-10.2018.8.19.0001

Tipo do Movimento: Sentença

Descrição: Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público em face de CASA PRÓPRIA COOPERATIVA HABITACIONAL. Em suma, alega que a Empresa Ré se omite aos deveres de transparência sobre valores e data para a obtenção do capital imobiliário, bem como não informa sobre o momento do ingresso do associado ao sistema cooperativa, sendo certo que, embora firmado Termo de Ajustamento de Conduta, nos autos do IC 864/13, quedou-se inerte. Assim, requer a tutela de urgência para que a Ré seja compelida a (i) informar aos consumidores de que não há prazo determinado e específico para o recebimento do crédito, esclarecendo, inclusive, que existe fila de espera para o recebimento do valor acordado e (ii) promover a alteração da forma de devolução dos valores pagos em caso de desistência do plano pelo consumidor, com a devolução das parcelas líquidas em uma única vez e não de forma parcelada, reduzindo, ainda, o alto e abusivo percentual da multa rescisória do patamar de 20% para, no máximo, 10% do valor já pago pelo consumidor. Às fls. 03-26, Petição Inicial, instruída com os documentos de fls. 27-261, em especial com o Termo de Ajustamento de Conduta e folhas dos autos do IC 864/13. Às fls. 265/266, decisão concedendo parcialmente a tutela antecipada para que a Ré passe a informar aos consumidores a inexistência de prazo determinado e específico para o recebimento do crédito, a existência de fila de espera para o recebimento do valor acordado e promova a alteração da forma de devolução dos valores pagos em caso de desistência do plano pelo consumidor, para os contratos celebrados anteriormente com a devolução das parcelas líquidas em uma única vez e não de forma parcelada, sob pena de multa diária no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) pelo descumprimento de qualquer um destes. Às fls. 269, Publicação de Edital. Às fls. 416, após diversas tentativas de citação da requerida, certidão positiva por hora certa da sócia Rosângela da Silva Gonçalves. Às fls. 426, Audiência de Sessão de Mediação infrutífera, observando ausência da parte Ré. Às fls. 428, despacho para que certifique o cartório se foram dilenciados todos os endereços para obtenção do endereço da empresa Ré e dos sócios. Às fls. 430, ato ordinatório, certificando que somente Rosângela da Silva Gonçalves fora citada positivamente, tendo havido diligência infrutifera nos demais endereços. Às fls. 437, manifestação do Ministério Público requerendo seja expedidos ofícios às concessionárias de serviço público Oi, Vivo, Claro, Tim, Light, CEG e CEDAE para informarem eventuais endereços em nome de Rosangela da Silva Gonçalves, Roberto Cláudio de Andrade Machado e Ailton Santos Barbosa. Respostas às fls. 454, 456, 458, 461, 465, 467-470, 472-475. Às fls. 483-484, manifestação do Ministério Público requerendo a citação de Roberto Cláudio de Andrade Machado e Ailton Santos Barbosa, por Oficial de Justiça nos endereços localizados para audiência. Às fls. 495, certidão negativa em nome de Ailton Santos Barbosa. Às fls. 500, certidão positiva em nome de Roberto Claudio de Andrade Machado. Às fls. 507-508, manifestação do Ministério Público requerendo a revelia de Roberto e Rosângela, pois, embora citados não teriam se manifestado. Às fls. 522, decisão decretando a revelia. Às fls. 532, manifestação do Ministério Público requerendo o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, II, do Código de Processo Civil. É O RELATÓRIO. DECIDO. Trata-se de Ação Civil Pública ajuízada pelo Ministério Público em face da Ré. Os documentos do procedimento preparatório n° 117/2013, convolado no inquérito civil n° 099/2016 (fls. 27-261), demonstram que chegou ao órgão ministerial por meio de denúncia anônima informações de que consumidores estariam sendo lesados por condutas abusivas praticadas pela Ré (fls. 117-118). Isso porque, após pagarem o valor para adquirirem o imóvel, passariam a enfrentar diversos óbices para alcançarem tal mister, como a suposta alegação de que, por se tratar de uma ´cooperativa´, o adquirente deveria se submeter a uma fila de espera. O fato em questão foi público e notório e de grande clamor na cidade do Rio de Janeiro por parte da imprensa (fls. 138) e diversas queixas ocorrida no site ´Reclame Aqui!´ (fls. 139 -147). Infere-se dos autos, portanto, de forma cabal que consumidores tiveram frustrados o sonho da casa própria, sem que a Empresa Ré buscasse ao menos mediar os seus erros. Trocando em miúdos: os consumidores ingressavam no plano de aquisição da casa própria e só depois vinham a saber que não havia prazo para receber o valor necessário à efetivação do negócio. E quando desistiam, suportavam prazo alongado para reaver o valor pago. Não obstante, o drama vivenciado pelos consumidores não parece ser óbice para que a Empresa Ré continue atuar no mercado, tal como informações colhidas pelo google (https://www.google.com.br/search?q=Casa+Pr%C3%B3pria+Cooperativa+Habitacional&rlz=1C2NHXL_pt-BRBR762BR932&tbm=lcl&sxsrf=ALeKk01EUyRzMSCqb0qdTQEKgDIJ_zeM_g%3A1618261727678&ei=37Z0YKyGKfSW4-EP3OCDyAM&oq=Casa+Pr%C3%B3pria+Cooperativa+Habitacional&gs_l=psy-ab.3...0.0.0.16785.0.0.0.0.0.0.0.0..0.0....0...1c..64.psy-ab..0.0.0....0.eskcEiUGICo#rlfi=hd:;si:11033911717808688767;mv:[[-22.999454722680973,-43.34345408030091],[-22.99981467731903,-43.3438451196991]]). Insta salientar que há clara relação de consumo, posto que a cooperativa que promove um empreendimento habitacional assume posição jurídica equiparada a uma incorporadora imobiliária, estando sujeita, portanto, às disposições do Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já estabeleceu aplicação do CDC a tais cooperativas. Vejamos: Súmula 602-STJ: O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. A par deste entendimento, no momento em que se lança um plano habitacional, a cooperativa age como prestadora de serviços, e os seus cooperados (adquirentes) se equiparam a consumidores, havendo clara relação de consumo entre fornecedores e consumidores, nos respectivos termos do art. 3º e 2º do CDC. Ademais, nesta relação de consumo os cooperados adquirem o imóvel como destinatários finais, sendo, portanto considerado vulneráveis, razão pela qual se enquadram no conceito de consumidores. Assim sendo, tal caso merece a tutela jurisdicional para que os consumidores sejam alertados no momento da assinatura do contrato sobre o prazo para o recebimento do crédito e a existência de fila de espera para o recebimento do valor acordado. Aliás, é por se tratar de relação de consumo que o Ministério Público está legitimado a promover ação civil pública para a defesa de direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos, nos termos do art. 127 da CRFB. Vale destacar que em se tratando de está caracterizado o comprometimento de vultuosas quantias resta devidamente caracterizada a relevância social. Vejamos in verbis: O Ministério Público tem legitimidade ad causam para propor ação civil pública com a finalidade de defender interesses coletivos e individuais homogêneos dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação. O STJ entende que os temas relacionados com SFH possuem uma expressão para a coletividade e o interesse em discussão é socialmente relevante. STJ. 3ª Turma. REsp 1114035-PR, Rel. originário Min. Sidnei Beneti, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 7/10/2014 (Info 552). Frise-se, ainda, que presente causa regula-se pelos princípios que regem as relações de consumo, porquanto caracterizado ante os termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor que a Ré se encontra na condição de fornecedora de serviço e os consumidores são figurados como destinatário final dos serviços contratados. Por esta razão a responsabilidade do fornecedor de serviço é descrita no artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, o qual preceitua que: ´O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.´ Indubitável é aplicação do art. 4º, inciso III c/c art. 51, IV ambos do CDC. Pois, diante do princípio da boa-fé objetiva impõe às partes de uma relação de consumo a adoção de postura que guarde conformidade com os padrões sociais de ética, correção e transparência, a respeitar a legítima expectativa depositada nessa relação. Nesse contexto, o princípio da boa-fé objetiva determina deveres anexos à obrigação principal, os quais devem ser também respeitados por ambas as partes contratantes, dentre tais o dever de informação. Sobre os deveres de informação, assim explica a doutrina: ´Os deveres anexos não restringem-se ao dever de informação, incluindo o dever de cuidado e de cooperação. O dever de cuidado refere-se aos cuidados redobrados que os parceiros contratuais devem ter durante a execução contratual para não causar dano à outra parte. Nos contratos de planos de saúde tal dever pode voltar-se por exemplo a não divulgação de dados sobre a saúde do consumidor. Refere-se o dever de cuidado também a um dever de segurança intrínseco à prestação, com objetivo de preservar a integridade pessoal (moral e física) e a integridade do patrimônio do parceiro contratual, conforme artigo 6º, inciso VI do Código de

Defesa do Consumidor. O dever de cooperação na execução do contrato, agindo com lealdade, possui grande importância nos contratos de planos de saúde posto que estes contratos possui duração prolongada no tempo sendo exigido de ambos os contratantes.´(MARQUES, Cláudia Lima et al. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor: arts. 1º à 74: aspectos materiais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.p. 124 e 125) ´O direito à informação e o correspectivo dever de informar têm raiz histórica na boa-fé, mas adquiriram autonomia própria, ante a tendência crescente do Estado Social de proteção ou tutela jurídica dos figurantes vulneráveis das relações jurídicas obrigacionais. Indo além da equivalência jurídica meramente formal, o direito presume a vulnerabilidade jurídica daqueles que a experiência indicou como mais freqüentemente lesados pelo poder negocial dominante, tais como o trabalhador, o inquilino, o consumidor, o aderente. Nessas situações de vulnerabilidade, torna-se mais exigente o dever de informar daquele que se encontra em situação favorável no domínio das informações, de modo a compensar a deficiência do outro. O dever de informar é exigível antes, durante e após a relação jurídica obrigacional.´. (LÔBO, Paulo Luiz Netto. O contrato: exigências e concepções atuais. São Paulo: Saraiva, 1986.) Sobre o tema assim já se manifestou este E. Tribunal de Justiça: Direito dos Contratos. Demanda pleiteando a rescisão do contrato para aquisição da casa própria, cumulada com reparação de danos em face de Cooperativa Habitacional. Conflito negativo de competência. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Pela teoria finalista, consumidor é definido como destinatário final dos produtos e serviços (art. 2º, caput, do Código de Defesa do Consumidor), tendo adotado o Código, portanto, a teoria finalista, em consonância com a doutrina e a jurisprudência. Precedente: ´(.) A jurisprudência desta Corte possui orientação no sentido de que as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Precedentes. 3. Agravo regimental não provido´ (AgRg no AREsp 101.462/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 30/05/2014) Conflito procedente. (0017864-27.2015.8.19.0000 - CONFLITO DE COMPETENCIA - DES. NAGIB SLAIBI - Julgamento: 25/05/2015 - ORGAO ESPECIAL) Apelação Cível. Decisão Monocrática. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais. Cooperativa Habitacional. Relação de consumo. Propaganda enganosa. Frustação do consumidor na aquisição da casa própria. Autora que acredita estar adquirindo a casa própria através de financiamento imobiliário. Sentença a quo determinando a rescisão dos contratos firmados, com a devolução dos valores pagos e dano moral. Sentença Mantida. Entendo que o valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) fixado na sentença mostra-se compatível com a repercussão dos fatos narrados na inicial e consentâneo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, devendo ser mantido. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO com amparo no artigo 557, caput, do CPC, mantida a sentença, tal como lançada. (0013932-26.2014.8.19.0207 - APELACAO - JDS. DES. AGLAE TEDESCO - Julgamento: 25/08/2015 - VIGESIMA SETIMA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR) APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO JURÍDICA DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de Parcial Procedência, afastando o dano material por força do instrumento de transação, dano moral fixado em R$ 10.000,00. Sucumbência recíproca. Agravo retido interposto pela ré (index 101) contra decisão saneadora que afastou a preliminar de carência acionária de falta de interesse de agir, em razão de acordo extrajudicial firmado pela autora, dando plena quitação. Agravo retido conhecido, no mérito, não provido. INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO não tem o condão de retirar da autora o interesse de agir quanto ao pedido de indenização com escoras em dano moral. Texto expresso daquele documento, que não fala em ´QUITAÇÃO GERAL´, tal como pretende a ré, mas apenas em ´AMPLA, GERAL E IRRESTRITA QUITAÇÃO, RENUNCIANDO A EVENTUAL SALDO REMANESCENTE´. Indenização extrapatrimonial não era objeto de acordo, não há que se falar em falta de interesse de agir quanto ao pedido de condenação ao pagamento da verba reparatória. COOPERATIVA HABITACIONAL. CONSUMIDOR QUE ADERIU À COOPERATIVA COM O OBJETIVO DE OBTER FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. RÉ QUE ATUA NO MERCADO COMO AGENTE IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO ao dever de informação correta, clara e precisa sobre o objeto da contratação, nos termos dos arts. 4º, 6º, III e 31 do CDC. Rota de colisão com o Princípio da Informação, Transparência e dever de Informação ao consumidor. Indisfarçável configuração do dano moral, ante a legítima expectativa da consumidora, que não conseguiu realizar o seu sonho de casa própria. Minoração do valor dos danos morais fixados pela sentença recorrida para o patamar de R$ 5.000,00. Critérios de razoabilidade e de proporcionalidade. Sentença que merece reparo. AGRAVO RETIDO a que se CONHECE, e, no mérito, NEGA-SE PROVIMENTO. RECURSO DE APELAÇÃO QUE SE CONHEÇE E SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. (0305416-14.2013.8.19.0001 - APELACAO - DES. NATACHA TOSTES OLIVEIRA - Julgamento: 30/07/2015 - VIGESIMA SEXTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR) Pelos documentos juntados aos autos é claro que houve violação ao dever de informação positivada no CDC, porquanto inexiste prova em contrário de que os consumidores eram alardiados sobre os prazos para aceitação do crédito habitacional. Aliás, na verdade, as provas juntadas nos autos demonstram, ao menos em tese e sem que tenha havido impugnação pela parte ré, que os consumidores sequer conseguiam reaver os valores empreendidos com o financiamento. Noutro giro, os valores pactuados para rescisão contratual, embora não desarrazoados com relação aos limites fixados pelo STJ, devem ser seu patamar reduzido, porquanto houve a violação dos deveres de informação. Este é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça quanto a possibilidade de redução da multa quando a situação do caso concreto demonstrar a necessidade frente as situações fáticas. Vejamos in verbis: Apelação. Rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção por incorporação. Desistência do promitente-comprador por fato próprio, não atribuível ao incorporador. Retenção parcial dos valores pagos. Cláusula penal válida e eficaz. Percentual razoável. 1. A prova dos autos é irrefutável em demonstrar que o consumidor buscou o desfazimento do compromisso não por qualquer mora ou inadimplemento do fornecedor, mas sim por sua admitida incapacidade financeira de arcar com as obrigações assumidas, pedido administrativo esse que foi veiculado ainda antes de atingido o prazo de término da construção, ao qual ainda se deveriam acrescentar os 180 dias previstos em cláusula dilatória cuja validade é admitida pela jurisprudência com foros de unanimidade. 2. Isso não bastasse, a incorporadora comprovou a conclusão das obras antes de exaurido o prazo de tolerância regularmente pactuado, o que esvai a alegação de rescisão do contrato por quebra de confiança decorrente de mora excessiva da construtora. 3. Em todo caso, não é qualquer mora que dá azo ao desfazimento do negócio com devolução integral dos valores pagos e restituição das partes ao status quo ante, mas somente o atraso que alcance dimensão tal que configure fato capaz de romper o elo de confiança entre os contraentes, ou que por alguma razão justifique o desinteresse do adquirente no prosseguimento do negócio. A simples mora de extensão comedida, que não chegue a pôr em xeque a confiabilidade na finalização do empreendimento, rende ensejo apenas à suspensão do pagamento das prestações, por força da exceção do contrato não cumprido, e à responsabilização do incorporador pelos danos decorrentes de seu atraso. 4. Na forma do art. 413 7 do Código Civil, e ainda do art. 6º, V, e do art. 51, IV, ambos do Código de Defesa do Consumidor, admite-se a redução equitativa da multa estipulada em cláusula penal, quando excessivamente onerosa. Na esteira de vasta jurisprudência do STJ e deste Tribunal mesmo, é razoável, no distrato do contrato de compra e venda imobiliária por fato do comprador, a fixação da retenção no patamar de 10% a 25% das prestações vertidas. As circunstâncias do caso concreto, revelando mínimos custos operacionais para a construtora e ainda a retomada do bem com valor de mercado notoriamente valorizado, justifica-se a fixação do percentual mínimo de 10%. 5. Provimento do recurso em maior parte. (0090774- 80.2014.8.19.0002 - APELAÇÃO; MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR; Data de julgamento: 01/06/2016). Ao fim e ao cabo, apurou-se que a empresa ré não fornecia as informações necessárias ao consumidor final, o que, claramente, impõe-lhe dano a ser reparado segundo apuração em liquidação de sentença. Pari passu, dado ao alcance do comportamento da requerida (acima já se falou da repercussão no mieo social), também é cabível a indenização coletiva, como requerido pelo Parquet. Por fim, entendo não pode o Parquet beneficiar-se de honorários quando for vencedor na ACP, por não ser o membro do Ministério Público advogado, sendo que os honorários sucumbenciais a estes pertencem (Artigo 23 da Lei 8.906/94) e por simetria ao entendimento de que a condenação do MP ao pagamento de honorários advocatícios somente é cabível na hipótese de comprovada e inequívoca má-fé. Este é o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça: PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROCEDÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA CONTRA O RÉU. DESCABIMENTO. PRINCÍPIO DA SIMETRIA. ART. 18 DA LEI 7.347/1985. 1. A Corte Especial do STJ,

no julgamento dos EAREsp 962.250/SP, de relatoria do Ministro Og Fernandes (DJe 21/8/18), firmou compreensão no sentido de que, em razão da simetria, descabe a condenação em honorários advocatícios da parte requerida em Ação Civil Pública, quando inexistente má-fé, como ocorre com a parte autora, por força da aplicação do art. 18 da Lei 7.347/1985, qualquer que seja o legitimado ativo. 2. ´O Ministério Público não faz jus ao recebimento de honorários advocatícios sucumbenciais quando vencedor na ação civil pública por ele proposta. Não se justificando, de igual maneira, conceder referidos honorários para outra instituição´ (REsp 1.358.057/PR, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/6/2018). 3. Nesse sentido: AgInt no AREsp 506.723/RJ, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 16/5/2019; AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 317.587/SP, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 1º/4/2019. 4. Recurso Especial provido. (REsp 1820022/AL, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 11/10/2019) ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. FORNECIMENTO DE TRATAMENTO MÉDICO. ART. 18 DA LEI 7.347/85. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. ACÓRDÃO DE 2º GRAU EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. (...) III. A jurisprudência dominante nesta Corte orienta-se no sentido de que, nos termos do art. 18 da Lei 7.347/85, não há condenação em honorários advocatícios na ação civil pública, salvo em caso de comprovada má-fé. Referido entendimento deve ser aplicado tanto para o autor - Ministério Público, entes públicos e demais legitimados para a propositura da ação civil pública -, quanto para o réu, em obediência ao princípio da simetria. Nesse sentido: STJ, EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, DJe de 21/08/2018; AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 317.587/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 01/04/2019; AgInt no AREsp 1.329.807/MG, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 15/03/2019; EDcl nos EDcl no AgInt no REsp 1.736.894/ES, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 01/03/2019. (...) (AgInt no AREsp 1462912/AL, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJe 16/09/2019) Dessa forma, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, tornando como definitiva a tutela concedida às fls. 265-266, e condeno a ré a: A) Informar aos consumidores, de forma clara e transparente, seja nas ofertas veiculadas, seja nos contratos celebrados, de que não há prazo determinado e específico para o recebimento do crédito, esclarecendo, inclusive, que existe fila de espera para o recebimento do valor acordado, sob pena de multa de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada evento de desobediência, admitida a correção monetária a partir desta data; B) Alterar a forma de devolução dos valores pagos em caso de desistência do plano pelo consumidor, com a devolução das parcelas líquidas em uma única vez e não de forma parcelada, reduzindo multa rescisória do patamar de 20% para 10% do valor já pago pelo consumidor, sob pena de multa de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada evento de desobediência, admitida a correção monetária a partir desta data; C) Reparar os danos materiais e morais causados aos consumidores individualmente considerados, a serem apurados em liquidação de sentença; D) Reparar os danos morais, considerados em sentido coletivo, no valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), cujo valor reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei n° 7.347/85; Custas pela requerida. Deixo de fixar honorários advocaticios diante do princípio da isonomia e por não estar demonstrada a má-fé. P.I.

Imprimir Fechar