



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

REF.: Inquérito Civil nº 639/17

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

ACÇÃO CIVIL PÚBLICA

em face de **IRIGON PROGRAMAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 33.546.532/0001-88, com sede na Rua do Ouvidor, nº 60, sala 406, Centro – RJ, CEP.: 20.040-924, pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

1 - 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 hipóteses como a vertente, em que o número de lesados é extremamente expressivo e se encontra disperso, dificultando a defesa dos respectivos direitos individuais.

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



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

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

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. ° 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).



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital



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

2 - DOS FATOS

Foi instaurado inquérito civil n.º 639/17, para averiguar fatos relatados pela sociedade empresária APSA Administradora Predial e Negócios Imobiliários S.A , a qual afirmou que outras sociedades empresárias do mesmo ramo, qual seja, administração de condomínios, estariam cobrando taxa de administração em dobro pelos serviços de administração condominial no último mês de cada ano, em cláusula expressa no contrato de administração, configurando-se, assim, prática abusiva. Dentre as administradoras de condomínio que estariam atuando de forma abusiva está a Irigon Programações Imobiliárias LTDA

Em sua resposta, a ré não negou o fato, porém, alegou que os contratos que firma com os condomínios não são contratos de adesão, eis que são amplamente debatidos, inclusive na Assembleia Geral de Condôminos e, por este fato, seria impossível a prática de cobrança abusiva ou cláusula coercitiva imposta pela administradora.

A ré juntou ao Inquérito Civil n.º 639/2017 alguns contratos de prestação de serviço acostados às fls. 63/105, podendo ser verificado em três deles a existência de cláusula contratual prevendo a cobrança da 13ª taxa de administração, tais cláusulas dispõem:

Contrato de fls. 78/84:

3) *DOS ENCARGOS FINANCEIROS DO CONTRATANTE*
(...)



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

3.04) Caberá ao CONTRATANTE, além do disposto nos itens acima, (...) a 13ª taxa de administração a ser cobrada em dezembro de cada ano (...)

Contrato de fls. 85/92:

3) DOS ENCARGOS FINANCEIROS DO CONTRATANTE (...)

3.3) Caberá ao CONTRATANTE, além do disposto nos itens acima, (...) a 13ª taxa de administração a ser cobrada em dezembro de cada ano (...)

Contrato de fls. 93/96:

“3) DOS ENCARGOS FINANCEIROS DO CONTRATANTE

(...)

3.04) Caberá ao CONTRATANTE, além do disposto nos itens acima, (...) a 13ª taxa de administração a ser cobrada em dezembro de cada ano (...)

Ademais, percebe-se, pelos contratos fornecidos pela ré, que a regra é a cobrança da 13ª taxa, uma vez que no contrato de prestação de serviço juntado às fls. 61/69, a não cobrança é expressa. Assim, tal fato demonstra que a sociedade empresária tem como prática cobrar a referida taxa, mas, em algumas situações específicas, não o faz, conforme:

3) DOS ENCARGOS FINANCEIROS DO CONTRATANTE

3.1 – (...) Não será cobrada a taxa de administração referente ao 13º (decimo terceiro) mês, ou seja, serão devidas 12 (doze) taxas de administração anuais.

O Ministério Público, visando uma solução extrajudicial da celeuma, oficiou à ré, para que informasse se teria interesse em firmar com o *Parquet* Termo de Ajustamento de Conduta. No entanto, se manifestou contrariamente à celebração do TAC, por entender que a cobrança é legítima.

Assim, diante do exposto e com base no Código de Defesa do Consumidor, configurando nítida prática abusiva a previsão da referida



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital



cláusula no contrato de administração de condomínio edilício, é que o Ministério Público se utiliza da presente via judicial para a sua impugnação.

3 - DO DIREITO

A relação de consumo é o 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 fornecedor 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 – 16ª VARA CÍVEL (TJ-RJ)**:



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

*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 FAZER E AÇÃO DE
COBRANÇA ENTRE AS MESMAS PARTES.
CONTRATO***

***DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTR
AÇÃO DE CONDOMÍNIO E DE MÚTUO.
ALEGADA FALHA***

***NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃ
O 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*



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

*em Direito do Consumidor, em razão da matéria.
Declínio de competência.(grifo nosso)*

Também, no mesmo sentido:

**TJ-RJ - APELAÇÃO APL 04344800920158190001 RIO
DE JANEIRO CAPITAL 17 VARA CIVEL (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
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. (grifo nosso)*



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital

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.

3.1- 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 por eles.

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 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 aderente 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 verificação da legitimidade dos direitos e obrigações contratados pelas partes perante o ordenamento.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital

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.

Ademais, apesar do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais no Estado do Rio de Janeiro – SECOVI-RJ – afirmar que a 13ª taxa de administração cobrada pelas administradoras de condomínios está respaldada em contrato resultante da pactuação do preço anual dos serviços das administradoras, que podem ser cobrados/pagos da forma que melhor acordarem as partes, não é isso que se depreende da leitura dos contratos acostados. Vejamos um exemplo:

Contrato de fls. 63/69:

3) *DOS ENCARGOS FIANANCEIROS DO CONTRATANTE*

3.1 – *A taxa de administração mensal será de R\$ 1.500,00 (hum mil quinhentos reais) (...)*

Observa-se, pois, que a ré infringe 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;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

Ademais, a ré, ao estatuir que arbitrará mais uma cobrança no mês de dezembro de cada ano, arvora-se o direito de variar o preço inicialmente contratado (valor mensal), o que infringe o art. 51, X da lei nº 8.078/90, *verbis*:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

Na mencionada cláusula, assim como em todo o teor do contrato, não há razão lógica para que se remunere ao final em dobro, senão obtenção de lucro em virtude da remuneração dos condôminos que, sabidamente, recebem 13º salário, em sua grande maioria, ao final do ano, podendo, portanto, pagar mais pelo mesmo serviço de administração no mês de dezembro, não prestando, 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, senão confirmando que busca obter vantagem indevida.

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, portanto, notória vantagem excessiva.

Logo, a prática impugnada propicia à ré enriquecimento sem causa, implicando, também, por isso, numa ofensa ao equilíbrio dos direitos e obrigações contraídos pelas partes. Nelson Nery Júnior, neste aspecto, *in*



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

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 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 mais serviços que os naturalmente prestados pela administradora por conta do contrato de prestação do serviço correlato.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

Destarte, diante do quadro fático apresentado, verifica-se que a conduta da ré não é compatível com os deveres anexos, laterais ou instrumentais decorrentes da boa fé objetiva.

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 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 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.

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.

Ademais, não é verdade o alegado pela ré de que os consumidores possuem liberdade contratual e capacidade deliberativa plena quanto ao pagamento da parcela em dobro no mês de dezembro. A experiência cotidiana revela que as reuniões de condomínio não reproduzem as condições ideais de deliberação, tão bem expostas na teoria democrática do



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital

filósofo alemão Jürgen Habermas.¹ Ao contrário, os sujeitos não se encontram em uma situação de discurso ideal, em que todos possuem estatura idêntica, fazem jus à participação nos mesmos termos e conseguem pautar as discussões e discutir todos os temas em igualdades de condição. A sugestão de que uma reunião de condomínio seria um foro de deliberação democrática e pleno exercício da autonomia da vontade não pode ser acolhida pela prudente consideração desse Juízo.

Aliás, a realidade da vida contemporânea caminha justamente na direção oposta, sendo raríssimas as oportunidades concedidas para a deliberação democrática e incompatíveis quaisquer tentativas de reprodução da democracia ateniense na sociedade líquida do século XXI. No cenário contemporâneo, em que sentimos continuamente a pressão da falta de tempo e do excesso de escolhas, temos cada vez menos a capacidade de reflexão profunda e deliberação consciente típica da autonomia da vontade idealizada pela defesa da empresa na contestação.

Nossa experiência é de vontade manifestada por mera adesão, sem que haja qualquer possibilidade de pensamento crítico e meditação sobre as nossas possíveis escolhas – situação de angústia existencial que levou inclusive o filósofo alemão Martin Heidegger a indagar provocativamente se seríamos nós seres humanos capazes de pensar?² Logo, não resta dúvida de que os consumidores não tiveram qualquer condição de decisão livre e consciente, ao contrário do sugerido pela administradora de condomínio.

3.2 - DA NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL

Conforme visto, não é outra a conclusão de que as cláusulas contratuais em questão, como qualquer outra que com elas se assemelhem aposta nos contratos de prestação de serviços de administração firmados

¹ Confira-se, por exemplo, Jürgen Habermas, *Between Facts and Norms*. Cambridge: MIT Press (1996); Jürgen Habermas, *The Theory of Communicative Action: Reason and the Rationalization of Society*. Boston: Beacon Press (1984).

² Confira-se, por todos, Martin Heidegger, *What is called thinking?* New York: Harper (1976); Martin Heidegger, *Discourse on Thinking*. New York: Harper (1966).



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

pela Ré, se caracteriza como cláusula nula, *ex vi* do art. 51, IV do CDC, *verbis*:

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, impõem-se as declarações de suas nulidades para as quais 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.

4- DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS INDIVIDUAIS

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

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.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital



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 consequente condenação da ré devendo a sentença, também, condená-la ao ressarcimento pelos danos morais e materiais individuais dos consumidores.

5- DA NECESSIDADE DE CONDENAÇÃO AOS DANOS MATERIAIS E MORAIS COLETIVOS

Na mesma linha, a ré deve ser responsabilizada por eventuais danos morais coletivos decorrentes de sua conduta ofensiva à coletividade, uma vez que as taxas cobradas em dobro 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 réu à obrigação de reparar danos materiais e morais coletivos está relacionado aos efeitos futuros da decisão judicial nesta Ação Civil Pública, inibindo a demandada a lesar os consumidores com tais práticas.

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.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

Outrossim, para a materialização do *Princípio do máximo benefício*, a ré deve, no bojo da ação civil pública, ser condenada 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, a ré deve ser condenados 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 nº 8.078/90.

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

Em consulta ao inquérito civil nº 639/17, verifica-se que o item do contrato de prestação de serviço que dispõe sobre os encargos dos



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital

condôminos é padrão, em regra, demonstrando ser uma prática recorrente da ré para com seus consumidores.

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

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.

7- DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

O autor, de acordo com o artigo 319, VII, do Código de Processo Civil, opta pela não realização de audiência de conciliação, uma vez que a ré já se manifestou contrariamente à feitura de Termo de Ajustamento de Conduta, como se depreende da fl. 128 dos autos do IC nº 639/17, que instrui a presente demanda.

8- DOS PEDIDOS

Ex positis, requer o Ministério Público:

- a) A citação da ré para responder a presente ação civil pública, na forma da lei;
- b) A expedição de edital no órgão competente, na forma do art. 94 da lei n.º 8.078/90;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

- c) Que seja declarada nula a cláusula contratual prevista no contrato de prestação de serviço que possui a seguinte redação: “Caberá ao CONTRATANTE, além do disposto nos itens acima, (...) a 13ª taxa de administração a ser cobrada em dezembro de cada ano (...)”, bem como qualquer outra 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, § 1º, III e § 4º do CDC, assim como prática abusiva tal cobrança por ser manifestamente excessiva, na forma do art. 39, V, do CDC;
- d) Que seja, pois, a ré condenada a abster-se de voltar a realizar tal prática abusiva, sob pena de pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência;
- e) Que seja a ré condenada à devolução em dobro dos valores cobrados a título de taxa de administração em dobro, nos termos do art.42, parágrafo único, do CDC;
- f) 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;
- g) 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;
- h) A não designação de audiência de conciliação e mediação;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

5ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do
Contribuinte – Capital

- i) Que seja a ré condenada 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;
- j) 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 julho de 2018.

GUILHERME MAGALHÃES MARTINS
Promotor de Justiça
Mat. 1819