

Processo nº: 0135245-14.2019.8.19.0001

Tipo do Movimento: Sentença

Descrição: Trata-se de ação civil pública movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO DE JANEIRO em face de ADMINISTRADORA REI PRÍNCIPES LTDA. Alega o Autor, em síntese, que a empresa Ré presta serviços no ramo de locação de imóveis, no qual realiza cobranças indevidas do candidato locatário: R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais) a título de 'taxa de reserva de apartamento' e R\$400,00 (quatrocentos reais) pela elaboração do laudo de vistoria. Diz que a Ré justifica que essa cobrança ao argumento de que ela é feita para evitar qualquer tipo de lesão a uma das partes da relação jurídica, sendo, entretanto, cláusula abusiva. Assim, pede que, em sede de tutela de urgência, fosse a Ré impelida a se abster de cobrar do locatário ou candidato a locação: i) a 'taxa de reserva de apartamento', ou qualquer outra assemelhada, advinda de serviço de administração imobiliária e de intermediação; bem como ii) pela elaboração do laudo de vistoria', devendo estas cláusulas serem declaradas nulas de pleno direito, sob pena de multa diária no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). Pede, também, que o réu seja condenado a repetição em dobro do que auferiu indevidamente, sendo, ainda, condenado, a título de danos materiais e morais, no valor mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Com a inicial, vieram os documentos de fls. 15/68. À fl. 74 foi deferida a tutela de urgência e determinada a citação, que transcorreu de forma positiva, conforme certidão de fl. 84. A Ré apresentou a contestação às fls. 87/84 e os documentos às fls. 110/115, sustentando que em sua atuação, em um primeiro momento da prestação dos serviços, atende tanto os locadores quanto os locatários. Quando o imóvel é identificado, a Ré visando a evitar qualquer prejuízo para uma das partes da relação torna indisponível o imóvel desejado, por este motivo, realiza a cobrança de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais). Já o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) é cobrado, pois interessa diretamente ao locatário a produção adequada de um laudo de vistoria por agente técnico. Ressaltou, ainda, que não há na legislação pátria qualquer vedação à cobrança desses serviços, argumentando que o contrato não pode ser considerado contrato de adesão, pois todas as cláusulas são negociáveis. Réplica às fls. 132/139. À fl. 145, o Autor requereu o julgamento antecipado da lide. Despacho de fl. 148, determinando a manifestação das partes em provas, tendo a Ré manifestado-se à fl. 167, propondo uma composição amigável, no entanto, o Autor, à fl. 182, complementada por fl. 191, informou não ter interesse na audiência de conciliação, pois já havia proposto termo de ajustamento de conduta, no entanto, na época, a Ré não concordou. Sobre tal afirmação, a Ré se manifestou às fls. 201/205. É o relatório, DECIDO. Cuida a espécie de ação civil pública, na qual o Ministério Público pede a declaração de nulidade de cláusula contratual de prestação de serviços da Ré (Administradora Rei Príncipes Ltda.), a qual prevê a cobrança, em locações, de 'taxa' de reserva de imóvel e 'taxa' referente ao laudo técnico de vistoria. O processo encontra-se pronto para julgamento, sem que haja necessidade de produção de outras provas. Sem preliminares a serem apreciadas, passo ao exame do mérito. Inicialmente, de acordo com entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (AgInt no AREsp 1147805/RS), não há relação de consumo entre locatário e locador, uma vez que o contrato de locação possui lei específica (Lei 8.245/91). No entanto, haverá relação de consumo entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, bem como entre o locatário e a imobiliária. A tese da Corte Superior é de que a atividade da imobiliária trabalha com duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços estabelecida entre o proprietário do imóvel e a administradora de imóveis e a de locação propriamente dita, em que a administradores de imóveis atua como intermediária de um contrato de locação (REsp 509.304/PR). No que toca à questão controversa do caso em questão, a cobrança ao locatário tanto da 'taxa' de reserva da locação quanto da 'taxa' para elaboração do laudo de vistoria é ilegal e abusiva, uma vez que, de acordo com o artigo 22, inciso VII da Lei 8.245/91, é obrigação do locador pagar as taxas de administração imobiliária. Ademais, também é obrigação do locador, na forma do inciso V do mesmo dispositivo, fornecer ao locatário caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel. A lei não permite que sejam transferidas estas responsabilidades para o locatário, nem mesmo por acordo escrito. De acordo com os documentos apresentados pelo Ministério Público, às fls. 16/40, a cobrança dessas 'taxas' por parte da administradora Ré vem ocorrendo recorrentemente e vários consumidores estão sendo lesados devido a esta prática abusiva. Diferente do que a Ré alega, há previsão na lei determinando expressamente quem deve pagar 'taxas' para a administração do imóvel e este não é o locatário, mas sim o locador. Cabe ressaltar ainda que a Ré, na forma do artigo 373 do CPC, não apresentou qualquer fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito do Autor, apenas juntando os mesmos documentos que já estavam nos autos, trazidos pelo Autor. Além disso, a Ré disse que tinha interesse na resolução do conflito de forma amigável, mas o Autor não demonstrou interesse, o que não é uma verdade, uma vez que de acordo com os documentos de fls. 63/65, o Autor propôs um compromisso de ajustamento de conduta para que o conflito fosse resolvido extrajudicialmente. A Ré foi intimada, conforme AR de fls. 67, mas não se pronunciou. No que toca aos danos sofridos pelos consumidores, de acordo com o artigo 6º, incisos VI e IV do CDC, é direito básico do consumidor ser reparado por danos patrimoniais e morais eventualmente sofridos, bem como ser protegido de eventual cláusula abusiva. Hoje é reconhecida a pertinência da concessão de dano moral coletivo. De acordo com Sérgio Cavalieri, o dano moral coletivo é um sentimento de desapreço que afeta toda à coletividade pela perda de valores essenciais; sentimento coletivo de comoção; de tranquilidade ou insegurança pela lesão a bens de titularidade coletiva. A conduta da administradora Ré gerou danos à coletividade de maneira geral, uma vez que vários consumidores tiveram que pagar a taxa de reserva de locação e a taxa de elaboração do laudo da vistoria. De acordo com o CDC, aplica-se o princípio da reparação integral do dano, ou seja, a reparação deverá ser a mais ampla possível, abrangendo efetivamente, todos os danos causados. O fato de a empresa Ré cobrar 'taxas' abusivas e ilegais aos consumidores afeta um pressuposto do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, que é o direito à moradia. A cobrança indevida de 'taxas' a possíveis interessados em locar o imóvel, além de onerá-los sem necessidade, dificulta possível celebração do contrato por aqueles que já tem uma situação mais precária de vida. O Autor requereu R\$ 100.000,00 (cem mil reais) referentes a danos materiais e morais, no entanto, alguns elementos devem ser observados para fixação do dano moral coletivo: extensão do dano, gravidade da lesão, situação econômica do agente, e as circunstâncias de fato. No que toca à extensão do dano, foi feita uma denúncia anônima referente à cobrança das 'taxas' abusivas pela administradora Ré, no entanto não foi estipulado quantas pessoas tiveram que pagar essas 'taxas', não havendo como precisar a extensão do dano. Com relação à gravidade da lesão, pelo fato de afetar o direito à moradia que é pressuposto do princípio da dignidade da pessoa humana, previsto na Constituição, entendo ser lesão de alta gravidade. Quanto à situação econômica do agente, a demanda envolve imobiliária que possui capital social de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), não foi juntado nenhum documento referente ao valor do faturamento anual bruto da empresa. No que toca às circunstâncias de fato, já foram anteriormente relatadas. Assim, entendo que com base nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) é razoável frente ao número de pessoas que provavelmente foram atingidas e à situação econômica do agente. Por todo o exposto, CONFIRMANDO A TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA À fl. 74, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, na forma do artigo 487, inciso I do CPC, para DECLARAR a nulidade da cobrança de 'taxas' para serviços de reserva de imóvel e para a elaboração do laudo de vistoria, CONDENANDO, ainda, a Ré a repetir em dobro e devidamente atualizado

cada locatário ou pretendente à locação que tenha pago as referidas 'taxas'. O valor da repetição deve ser acrescido de juros de mora de 1% a.m., a partir do pagamento efetivado pelo locatário, devidamente atualizadas monetariamente até a data do efetivo pagamento ao locatário. O Cartório deverá expedir carta de sentença a qualquer consumidor que se declare nesta situação legitimante, a fim de que ele possa demandar o cumprimento da presente sentença coletiva em juízo cível ou juizado competente. Quanto aos danos morais coletivos, CONDENO a Ré no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), montante este que deverá ser revertido ao Fundo da Reconstituição dos Bens Lesado, conforme artigo 13 da Lei 7.347/85. Por fim, CONDENO a Ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência, que fixo em 15% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, CPC e artigo 18, Lei 7.347/85. P.I.