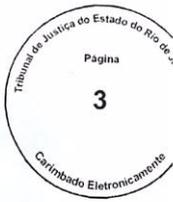




Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
3ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital
Av. Rodrigo Silva, nº 26º, 7º andar, Castelo – RJ



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

REF.: Inquérito Civil nº 613/17

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

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

em face de **PALMARES ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.** (“PALMARES”), pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ nº 33.345.232/0001-30, com sede na rua Debret, nº 23, 14º andar, Centro – RJ, CEP.: 22.030-080, 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 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 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:

“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, 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 inquérito civil nº 613/17, para averiguar fatos relatados pelo consumidor Veriano de Mattos em que afirmou que a empresa **Palmares Adm. de Imóveis**, estaria 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.

Em sua resposta, a ora ré não negou o fato, porém, alegou que incorre irregularidade em tal cobrança, uma vez que somente efetua a cobrança da taxa de remuneração em dobro pelos serviços de administração, no último mês de cada ano, caso o contratante não opte pelo pagamento do valor dos serviços prestados em 12 (doze) parcelas.

Entretanto, da leitura do contrato de prestação de serviço acostado às fls. 57/60 dos autos do Inquérito Civil nº 613/17, verifica-se a existência de cláusula contratual que dispõe:

“8. Da Remuneração

(...)



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
3ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital
Av. Rodrigo Silva, nº 26º, 7º andar, Castelo – RJ



No mês de Dezembro debitaremos a importância de mais uma Taxa de Administração, proporcional ao tempo de serviços prestados durante o ano correspondente” (grifos nossos)

Considerando o teor da cláusula acima transcrita, foi solicitado à administradora “Palmares” se tinha interesse em firmar com o Ministério Público Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, cuja cópia se encontra às fls. 72/74 do Inquérito Civil nº 613/17, o que foi negado.

Às fls. 77/79 do dito inquérito civil, consta manifestação da “Palmares” justificando a cobrança da 13ª taxa de administração pelo fato de estar especificada em contrato e que a maioria dos condôminos, proprietários de unidades condominiais, recebe o 13º (décimo terceiro) salário e, assim, contarem com maior recurso para o pagamento de despesas.

Cita como exemplo que, se cobra de um condomínio o valor de R\$ 13,00 (treze reais) por mês, ele representa o custo anual do contrato de R\$169,00 (cento e sessenta e nove reais), caracterizando-se, desta forma, cobrar R\$ 13,00 por treze parcelas dentro de um ano, que possui apenas doze meses.

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 da presente via judicial para impugnação da írrita avença.

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 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 edifício 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)**:

“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 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 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 racione 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.

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.



A corroborar o acima descrito, tomamos o exemplo dado pela ré às fls. 78, do IC nº 613/17, onde diz o seguinte:

“ Dessa forma, colocando por exemplo, apenas para efeito de justificar a tese da parte notificada, se esta cobra de um condomínio o valor de R\$ 13,00 (treze reais) , por mês, ele representa o custo anual do contrato de R\$ 169,00 (cento e sessenta e nove reais), valor esse que representa o valor total. Assim, salvo divergente juízo, levando em conta o valor anual do contrato, tanto faz que seja cobrado o valor de R\$ 13,00 (treze reais) com a cobrança em dobro de dezembro, como cobrado o valor de R\$ 14,08 (quatorze reais e oito centavos).”

Ocorre que a ré esquece-se que o ano é dotado de 12 meses, conforme descrito na lei nº 810¹, de 06 de setembro de 1949, que define o ano civil, e não de treze, como citou no exemplo acima.

Neste sentido, tomando por base que os contratos de administração celebrados com a ré são feitos pelo período de 12 meses, como ela afirma às fls. 78, 1º parágrafo, não é correto o cálculo informado acima, uma vez que 13,00 (treze reais), por mês representa um custo anual de R\$ 156,00 (cento e cinquenta e seis reais) e não de R\$ 169,00 (cento e sessenta e nove).

Ao indicar o custo de R\$ 169,00 (cento e sessenta e nove) por ano, a ré está levando em consideração que o ano tem 13 meses, o que não é correto.

Deste modo, não pode ser considerado benéfico ao consumidor o pagamento de 13 parcelas, constituindo-se, assim, num completo contrassenso exigir a ré que seja

¹ Art. 1º Considera-se ano o período de doze meses contado do dia do início ao dia e mês correspondentes do ano seguinte.

Art. 2º Considera-se mês o período de tempo contado do dia do início ao dia correspondente do mês seguinte.

Art. 3º Quando no ano ou mês do vencimento não houver o dia correspondente ao do início do prazo, este findará no primeiro dia subsequente.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.



duplamente remunerada por serviços inerentes à cobrança do já contratado anteriormente, já que cabe a ela arcar com os encargos inerentes a sua atividade empresária e não ao consumidor, já sendo devidamente remunerada para tanto mensalmente.

Ademais, apesar de a ré afirmar que somente efetua a cobrança da taxa de remuneração em dobro pelos serviços de administração, no último mês de cada ano, caso o contratante não opte pelo pagamento do valor dos serviços prestados em 12 (doze) parcelas, também não é isso que se depreende da leitura do seu contrato, notadamente, da cláusula 8. Vejamos:

“ 8 – DA REMUNERAÇÃO

Pela prestação dos serviços ora propostos debitaremos na conta-corrente do Condomínio, a importância de R\$ xxxxxxxxx (xxxxxxx) **mensais**, reajustados anualmente, ou em prazo inferior, se assim a legislação permitir, pela variação do IGPM, acrescido de ISS (5%), referente à Taxa de Administração. São excluídos desse valor os reembolsos de despesas com material de expediente, portes postais e taxas bancárias.

No mês de Dezembro debitaremos a importância de mais uma Taxa de Administração, proporcional ao tempo de serviços prestados durante o ano correspondete.” (Fls. 55/60 – IC nº 613/17 - grifos nossos).

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;”

Da mesma forma, ao estatuir que arbitrará mais uma cobrança no mês de dezembro de cada ano, arvora-se o direito de variar o prelo 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;”

Ora, na dita avença, assim como em todo o teor do contrato, não há mencionado razão lógica para que se remunere ao final em dobro, senão que ressalta a sua sanha gargantuesca de cobiçar a 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, como se vê do seguinte trecho de sua manifestação às fls. 78:

“Tal situação se justifica pelo fato da maioria dos condôminos, proprietários de unidades condominiais, receberem o 13º (décimo terceiro) salário e, assim, contarem com maior recurso para pagamento de despesas”.

É isso mesmo, Sr. Juiz! Na cara dura, eis a justificativa dada para se pagar mais uma parcela ao final do ano: a percepção pela maioria dos condôminos do 13º salário!!!



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, apenas a percepção por cada condômino do 13º salário, configurando-se, portanto, notória vantagem excessiva.

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 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



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
3ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital
Av. Rodrigo Silva, nº 26º, 7º andar, Castelo – RJ



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. Apenas o fato de ao final de cada ano, cada condômino ter mais dinheiro no bolso!!!

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

Ademais, eventuais custos com que deva arcar a administradora ré ao final de cada ano é 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, vez que confessado por esta última apenas cobrar mais porque quem pagará (o condômino) terá mais dinheiro!!!

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 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;”

Da mesma forma, tem-se que ofensiva é a avença em razão de por ela se permitir à ré o aumento unilateral do inicialmente contratado, pelo que é igualmente nula a cláusula, a teor do art. 51, X do CDC, *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;”

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.

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 CONDENAÇÃO 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 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.

Ademais, 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, deverá a ré ser condenada 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.

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

Em consulta ao inquérito civil nº 613/17, verifica-se que o contrato de prestação de serviço é padrão, demonstrando ser uma prática recorrente da administradora de imóveis 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.

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.”

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 sustenta a ré não incorrer em irregularidade ao efetuar a cobrança da 13ª mensalidade, como se depreende de fls.40/41 dos autos do IC nº 613/17, que instrui a presente demanda.

DA AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO

O autor, de acordo com o artigo 319, VII, do Código de Processo Civil, opta pela não realização de audiência de mediação, pois tudo indica que a mediação se constituirá em um ato infrutífero, que apenas colaborará para o prolongamento desnecessário da lide, uma vez que resta provado, através do contrato colacionado pela própria ré, a incidência da irregularidade ora combatida e da posição desta no sentido de que a referida taxa sequer é cobrada.

Assim, verifica-se a impossibilidade de qualquer acordo por parte do Ministério Público com a ré.

Ademais, outro obstáculo à realização da mediação é a incongruência entre a exigência de publicidade, em se tratando de resolução consensual de conflitos envolvendo o Poder Público, e o instituto da mediação, regido pela confidencialidade.

A doutrina mostra-se atenta à questão, destacando a inaplicabilidade da confidencialidade em situações como a do caso em tela:



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
3ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital
Av. Rodrigo Silva, nº 26º, 7º andar, Castelo – RJ

“No sistema brasileiro, contudo, à luz do princípio da publicidade, insculpido no artigo 37, caput, da nossa Constituição Federal, não me parece haver outra solução jurídica admissível senão o reconhecimento da inaplicabilidade de confidencialidade, como regra, no processo de mediação envolvendo entes públicos”¹.

“Nas hipóteses de solução alternativa de conflitos em que uma das partes seja o Poder Público, há que se observar a regra da publicidade dos atos estatais, o que afasta o sigilo destas técnicas de solução de conflitos e se enquadra na exceção legal do dever de confidencialidade”².

Deste modo, em casos como o presente, em que uma das partes é ente público, bem como considerando a sistemática específica da ação civil pública, há sempre que se observar a regra da publicidade dos atos estatais, o que afasta por completo a possibilidade de resolução do conflito através da mediação.

DOS PEDIDOS

Ex positis, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

- a) A citação da ré para vir 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;
- c) Que seja declarada nula a cláusula “8 – Da Remuneração, do Contrato de Prestação de Serviço Auxiliares de Administração” citada, 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, condenada a empresa ré a abster-se de voltar a praticar tal prática abusiva, sob pena de pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência;
- e) 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;
- f) 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;
- 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) Que o autor opta pela não realização de audiência de conciliação e mediação;
- i) 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;
- 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;



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
3ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva e Defesa do Consumidor e do Contribuinte – Capital
Av. Rodrigo Silva, nº 26º, 7º andar, Castelo – RJ



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

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2018.

CARLOS ANDRESANO MOREIRA
Promotor de Justiça
Mat. 1967