



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ^a VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, pela Promotora de Justiça do Consumidor que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 129, inciso III, da Constituição Federal; nos artigos 81, parágrafo único, incisos I e II, e 82, inciso I, ambos do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), e nos artigos 1º e 5º, *caput*, da Lei 7.347/1985, propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** com pedido **LIMINAR**, a ser processada pelo **rito ordinário**, em face de **ECOESFERA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.239.248/0001-11, com sede no Município de São Paulo/SP, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1581, 1º andar, Vila Olímpia, CEP: 04547-006, cujos sócios são a pessoa jurídica **ECOPAR - ECOESFERA PARTICIPAÇÕES S.A.**, situada na Rua Pequetita, nº 215, 5º andar, Vila Olímpia, CEP: 04552-060, São Paulo/SP e a pessoa física **LUIZ FERNANDO LUCHO DO VALLE**, inscrito no CPF/MF sob nº 130.159.581-00, pelos fundamentos de fato e de direito adiante deduzidos:

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

I - DOS FATOS

O expediente que acompanha a presente petição inicial é cópia em formato PDF do Inquérito Civil nº 14.161.1124/12 que tramitou perante este órgão em face da ré, empresa ligada ao ramo imobiliário, porque celebra "Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra" de unidades imobiliárias estipulando cláusulas abusivas que trazem prejuízos aos consumidores.

Restou configurado naqueles autos que o contrato de adesão oferecido no mercado de consumo pela ré traz, entre suas condições gerais:

- a) *estipulação de condicionamento da transferência do contrato à anuência do empreendedor, com cobrança de taxa de transferência;*
- b) *liberdade do fornecedor em ceder direitos e créditos sem nenhuma interveniência ou comunicação ao devedor;*
- c) *emissão de nota promissória como garantia;*
- d) *possibilidade de oneração, a qualquer tempo, do bem alienado ao consumidor, inclusive com cláusula mandato para constituição de garantia hipotecária junto ao agente financeiro;*
- e) *cobrança de "parcelas de resíduo" que permite a modificação unilateral do valor do pagamento sem definição concreta dos limites de variação;*
- f) *exigência de controle sobre a administração do condomínio e contratação mínima desses serviços por dois anos a partir da instalação, bem como por seis meses após a concessão do habite-se.*

As redações das citadas cláusulas são as seguintes:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Cláusula 9.1. O COMPRADOR, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da VENDEDORA, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento, à VENDEDORA, de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão, incluindo a análise da capacidade judiciária e financeira do cessionário.

Cláusula 9.1.1. Para efetivação da transferência supramencionada, o COMPRADOR deverá comprovar à VENDEDORA que o cessionário é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.

Cláusula 9.5. Fica livremente facultado à VENDEDORA a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, com o que desde já anui expressamente o COMPRADOR, inclusive, com a eventual Securitização de recebíveis, a critério exclusivo da VENDEDORA, na forma do Capítulo I supra.

Cláusula 2.14. Todas as parcelas de preço são representadas por notas promissórias individuais, de emissão do COMPRADOR em favor da VENDEDORA, emitidas em caráter *pro solvendo*, onde será indicada a vinculação ao presente instrumento e à forma de atualização monetária acordada. Por ocasião da entrega das chaves do imóvel, a VENDEDORA restituirá ao COMPRADOR as notas promissórias representativas das parcelas já quitadas, sendo certo que as demais eventualmente pendentes somente serão devolvidas pela VENDEDORA ao COMPRADOR contra a liquidação integral do



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL
Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904
Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

preço de venda do imóvel ora objetivado. A VENDEDORA entregará ao COMPRADOR as notas promissórias quitadas a cada período de 12 (doze) meses, desde que solicitado pelo COMPRADOR, que neste caso deverá retirar as referidas notas promissórias em local a ser definido pela VENDEDORA.

Cláusula 1.5. O COMPRADOR tem ciência de que caso a VENDEDORA venha obter financiamento para custeio da construção junto a qualquer agente financeiro, o imóvel objeto deste Instrumento Particular será hipotecado, em 1º grau, em favor deste agente financeiro, como garantia pelo empréstimo destinado à produção do imóvel acima mencionado, e que este Credor Hipotecário somente liberará o gravame hipotecário mediante o recebimento da importância relativa à dívida da unidade objeto deste instrumento. A eventual amortização extraordinária, parcial ou total do saldo do preço, deverá ser obrigatoriamente realizada diretamente ao Banco Credor da Hipoteca aqui indicada, nos termos do que dispõe o item 11.1 (b).

Cláusula 12.1. O COMPRADOR, neste ato, nomeia e constitui como sua procuradora a VENDEDORA, para representá-lo perante o Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei nº 4.591/64 e demais legislação pertinente ao assunto, efetivar, no momento próprio, o registro do instrumento de instituição e especificação de condomínio, assim como a averbação da construção do empreendimento, podendo para tanto, a VENDEDORA assinar tais instrumentos, requerimentos e outros papéis necessários, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes aqui constantes, e ainda (...)

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL
Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904
Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

(b) perante agente financeiro, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou re-ratificação, constituir hipotecas em qualquer grau sobre o imóvel objeto deste contrato, podendo praticar qualquer ato necessário para tanto;

(...).

Cláusula 2.6.1. Considerando todo o já exposto nos parágrafos antecedentes, as eventuais diferenças apuradas entre o valor corrigido das parcelas do preço e os valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR, gerarão as PARCELAS DE RESÍDUO que serão:

- (a) exigidas para pagamento à vista imediatamente após o término de cada período anual.
- (b) mera recuperação da desvalorização da moeda no período antecedente, e, como tal, parte integrante do preço de venda pactuado pelas partes.

Cláusula 14.6. Considerando a necessidade de planejamento, organização e implantação dos serviços e atividades condizentes com o padrão do empreendimento; considerando a necessidade da implantação de uma administração profissionalizada do condomínio, para manutenção adequada de suas instalações, serviços e atividades, após a entrega do empreendimento, em suas etapas, a VENDEDORA, como condição essencial deste instrumento, e exclusivamente pelo fato de, na sua condição de incorporadora, ter a incumbência de levar a cabo o empreendimento em sua concepção original, fica investida pelo COMPRADOR de amplos e gerais poderes para, antes mesmo da "Assembleia Geral de Instalação do



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Condomínio", contratar em nome do Condomínio, pelo prazo de 02 (dois) anos, contados da "Assembleia Geral de Instalação do Condomínio", renovável por igual período, a empresa especializada para administrar o condomínio, cabendo-lhes, também, assistir, coordenar e supervisionar a implantação de todos os serviços de que está dotado, implantação esta a ser realizada pela Administração contratada, bem como as empresas fornecedoras de materiais e equipamentos, as prestadoras de serviços e arrendatários ou locatários de área.

(...).

Cláusula 14.6.3. Mesmo que a vendedora não venha a ser a primeira síndica do condomínio caberá a ela indicar a primeira administradora do Condomínio, que obrigatoriamente, será contratada pelo prazo mínimo de 02 (dois) anos.

Cláusula 14.6.4. Fica, ainda, resguardado o direito à VENDEDORA de contratar, pelo prazo de 6 (seis) meses, a contar da data de concessão do habite-se, por conta do COMPRADOR, os funcionários ou vigias necessários ao condomínio e a manutenção e conservação dos respectivos elevadores e outros serviços indispensáveis, assim como a providenciar a ligação dos medidores de energia elétrica das unidades autônomas que compõem o empreendimento, tudo por conta do COMPRADOR.

No bojo do inquérito civil, a ré apresentou defesas escritas e realizaram-se audiências nas quais foi revelada a necessidade de modificações contratuais, todavia, não foi possível chegar a um consenso.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

De se ressaltar, neste tópico, que a ré foi colocada no polo passivo do inquérito civil juntamente com a ECOLIFE TATUAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A (transformada em ECOLIFE TATUAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.), sociedade de propósito específico responsável pela construção do "Ecolife Tatuapé", empreendimento este que deu ensejo à investigação.

Ocorre que as cláusulas abusivas supramencionadas, independentemente das numerações que lhes foram atribuídas, integram contratos padronizados e aplicáveis a todas as incorporações e vendas de imóveis promovidas pela ré e não somente o empreendimento "ECOLIFE TATUAPÉ", deixando patente a lesão a uma coletividade indeterminada de consumidores.

Apesar das tentativas deste órgão em procurar instar a ré a modificar administrativamente as cláusulas ora combatidas, a fim de adequá-las aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, de modo a não violar a boa-fé objetiva e outros preceitos normativos, impossível foi chegar a um acordo, forçando-nos a procurar o ajuste das cláusulas contratuais nas vias judiciais.

II - DO DIREITO

II.1 - DO ABUSIVO CONDICIONAMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO À ANUÊNCIA DA RÉ E DA ILÍCITA COBRANÇA DA TAXA DE TRANSFERÊNCIA: CLÁUSULAS 9.1 E 9.1.1

Infere-se do contrato de adesão da requerida que, para a transferência do contrato realizada pelo consumidor a terceiros, é necessária a anuência daquela.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Fácil vislumbrar-se a abusividade na mencionada disposição contratual, mormente porque é claro que a ré não pode inviabilizar o direito de propriedade, podendo o consumidor adquirente dispor do seu patrimônio como e quando lhe convier. Inconcebível, pois, a referida exigência.

Na verdade, não há sentido em se exigir referida anuência para o consumidor transferir o contrato a terceiros. A motivação só pode ser uma: ganância da ré que, para anuir com a transferência, cobra taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, previsto contratualmente.

No que tange à malfadada cobrança da taxa de transferência, há diversos motivos para se reconhecer a sua ilicitude, devendo ser declarada nula de pleno direito a estipulação que a prevê ante a evidente abusividade.

A taxa de transferência, arbitrada no percentual de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido e prevista em contrato de adesão, mostra-se abusiva, na medida em que não se justifica a cobrança de qualquer valor por serviços efetuados pela ré a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão, incluindo a análise da capacidade jurídica e financeira do cessionário.

Referida estipulação coloca o consumidor em desvantagem exagerada, nos moldes do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor; e, por conseguinte, enseja enriquecimento sem causa por parte da ré, que incrementa indevidamente seus lucros de maneira arbitrária.

Ora, a demandada obtém vantagem indevida ao repassar aos consumidores as supostas despesas administrativas, haja vista que os alegados custos a que a referida taxa de transferência se destinaria a abater são



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL
Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904
Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

no máximo encargos naturalmente decorrentes do exercício da própria atividade que se propôs a exercer.

De qualquer modo, a cláusula 9.1.1 do contrato de adesão estipula que, para a efetivação da transferência, o comprador deverá comprovar à vendedora que o cessionário é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes do contrato. Então, o alegado custo para análise da capacidade jurídica e financeira do cessionário, supostamente arcado pela ré, inexistente, pois o consumidor já a terá comprovado pelos seus próprios meios.

Destarte, não há qualquer contraprestação oferecida pela ré a justificar a cobrança da referida taxa, impondo ao consumidor, na verdade, ônus desproporcional.

Diante disso, nos termos do artigo 51, inciso IV e § 1º do Código de Defesa do Consumidor, evidente a abusividade da debatida previsão contratual que contraria, ainda, os princípios da boa-fé e da equidade.

Existem inúmeros precedentes jurisprudenciais a respeito do tema no sentido de considerar abusiva a mencionada taxa de transferência como acima exposto, dentre os quais se destacam os mais recentes:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.
INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.
Cláusulas abusivas nulas de pleno direito. Declaração de ofício.
Possibilidade. Corretagem. Prescrição verificada. Inaplicável o disposto no art. 27 do CDC. Incidência do prazo de três anos previsto no art. 206, §3º, IV, CC. Precedentes da jurisprudência.
Taxa de cessão/transferência de direitos do contrato de compromisso de compra e venda. Abusividade. Aumento ilícito dos lucros da vendedora, acarretando



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

enriquecimento sem causa. Devolução na forma simples ante a ausência de má-fé. Danos morais não configurados. Manutenção da sucumbência recíproca. Recursos desprovidos (grifos não originais) ¹.

Compromisso de compra e venda (...). Taxa de cessão. Abusividade. Circunstância que não impôs nenhum serviço suplementar à vendedora, que se enriqueceria ilicitamente se mantida sua cobrança. "Juros de sub-rogação". Previsão abusiva. Transferência dos riscos do empreendimento para o comprador. Resíduo inflacionário. Possibilidade, quando previsto no contrato. Sentença parcialmente reformada. Recursos providos em parte (grifos não originais) ².

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Cessão dos direitos sobre o imóvel. Ação de repetição de indébito. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Taxa de anuidade para a cessão. Abusividade. Determinada a repetição em dobro. Sentença alterada apenas para determinar a restituição na forma simples. Ausência de comprovada má-fé da vendedora. Apelação parcialmente provida (grifos não originais) ³.

Destarte, a cobrança da mencionada taxa de transferência mostra-se realmente inadmissível, tendo em vista a proteção dada ao consumidor.

¹ TJSP, Apelação 0005385-45.2013.8.26.0010, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Milton Carvalho, j. 24/07/2014.

² TJSP, Apelação 0050506-54.2011.8.26.0564, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. José Carlos Ferreira Alves, j. 04/02/2014.

³ TJSP, Apelação 0223467-35.2011.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, rel. Ana Lucia Romanhole Martuci, j. 20/02/2014.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

II.2 - DA ABUSIVA LIBERDADE DO FORNECEDOR EM CEDER DIREITOS E CRÉDITOS SEM NENHUMA INTERVENIÊNCIA OU COMUNICAÇÃO AO DEVEDOR: CLÁUSULA 9.5

Diferentemente do que ocorre quando o consumidor pretende transferir os direitos e obrigações inerentes à unidade imobiliária adquirida, à ré é livremente facultado, por meio de disposição contratual, a transferência, cessão ou caução dos direitos e créditos decorrentes do contrato a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Ora, para realizar a cessão de seus direitos a terceiro, além de pagar a abusiva taxa de transferência, o consumidor deve solicitar a anuência da ré, que, por sua vez, sequer necessita comunicar previamente o consumidor quando realiza a transferência, cessão ou caução de seus direitos e créditos a terceiros, eis que insere no contrato de adesão cláusula dispondo que o consumidor assim anuiu previamente.

Vislumbra-se, pois, regramento absolutamente diverso aplicado para o consumidor e para a ré, quando ambos estão diante da mesma situação.

Inexiste paridade entre consumidor e fornecedor no contrato padrão da ré, sendo patente o desequilíbrio contratual, o que viola o princípio estatuído no artigo 4º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor.

E, portanto, em razão da cláusula contratual não assegurar o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes deve ser considerada nula, conforme preceitua o artigo 51, § 4º, do Código de Defesa do Consumidor.

Resta evidente o benefício do fornecedor em detrimento do consumidor, o que contraria toda a lógica consumerista, haja vista,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

principalmente, que este representa a parte vulnerável da relação de consumo, como descreve o artigo 4º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor.

No que tange ao desequilíbrio contratual como critério nuclear para abusividade, CLÁUDIA LIMA MARQUES bem explana que a percepção de que a relação contratual deve corresponder a um determinado equilíbrio pode ser vislumbrado na antiguidade: encontra-se no direito romano a restrição às cláusulas tidas como leoninas, em face do seu caráter iníquo ⁴.

Conclui-se que sobressai do supramencionado cenário o manifesto desequilíbrio na relação contratual, haja vista que, como revelado, à ré se assegura a irrestrita possibilidade de cessão de seus direitos e obrigações e ao consumidor, se desejar ceder seus direitos a terceiros, reclama-se a prévia anuência da ré e o pagamento de uma taxa de 2% (dois por cento) do valor corrigido do contrato, sob o pretexto de supostas "despesas operacionais e administrativas", sequer apontadas pela ré, cuja abusividade já foi acima delineada.

De mais a mais, vale destacar que a cláusula é bastante genérica não se sabendo ao certo o que significa "direitos e créditos decorrentes deste instrumento", pois não há qualquer especificação a que propriamente se refere.

Por outro lado, certo é que os "direitos e créditos decorrentes deste instrumento" atingem a esfera jurídica do consumidor, adquirente de boa-fé, o qual não pode ser induzido a anuir expressamente e de antemão com a mencionada cessão, sem saber o que esta lhe pode acarretar.

⁴ MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 771.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTÓRIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Diante de tal quadro, pelo manifesto desequilíbrio contratual que representa, a cláusula em apreço deve ser declarada nula de pleno direito.

II.3 - DA ABUSIVA EMISSÃO DE NOTA PROMISSÓRIA: CLÁUSULA 2.14

Preconiza o contrato de adesão para os empreendimentos da ré que "todas as parcelas de preço são representadas por notas promissórias individuais, de emissão do COMPRADOR em favor da VENDEDORA (...)".

Por meio desse preceito objetiva a requerida obter garantia do consumidor, pois com a emissão de notas promissórias, consideradas títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, inciso I, do Código de Processo Civil, ela poderá, assim que não seja pago o boleto bancário, iniciar a demanda executiva instruindo-a com o mencionado título.

Agrava-se o quadro ao se verificar que a disposição contratual imposta ao consumidor o coloca em desvantagem exagerada, pois já serão emitidos boletos bancários representativos dos pagamentos, além das notas promissórias que passarão a figurar como mais uma garantia.

O entendimento majoritário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é no sentido de que o contrato de compromisso de compra e venda não configura título executivo extrajudicial, por ausência de certeza, liquidez e exigibilidade e, por conseguinte, a nota promissória emitida com base naquele contrato também não é dotada dos referidos atributos, não se caracterizando também título executivo extrajudicial, conforme se extrai da ementa colacionada abaixo:

Apelação. Execução de título extrajudicial. Extinção nos termos do art. 267, VI, do CPC, ante a ausência de título executivo.

Cabimento. Compromisso de venda e compra de imóvel.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título. Entendimento jurisprudencial. Nota promissória emitida para pagamento da última parcela do instrumento contratual. Circunstância em que o título de crédito não goza de autonomia por conta da carência de liquidez do contrato originário. Sentença mantida. Recurso improvido (grifos não originais) ⁵.

Não obstante indiscutível impossibilidade de emissão de nota promissória vinculada a contrato de compromisso de compra e venda ante a ausência dos atributos de certeza, liquidez e exigibilidade, a sua exigência por meio de contratos de adesão obriga os consumidores a arcarem com os custos pela contratação de advogados para atuarem perante o Poder Judiciário quando houver o ajuizamento de demanda executiva com base em nota promissória que não pode ser considerada título executivo extrajudicial por estar vinculada a contrato de compromisso de compra e venda, conforme mencionado acima.

Deste modo, constata-se que o consumidor será prejudicado com a manutenção da referida cláusula abusiva que deve ser considerada nula, com fulcro no artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois lhe acarreta desvantagem exagerada.

II.4 - DA ILÍCITA PREVISÃO DE POSSIBILIDADE DE HIPOTECA DO IMÓVEL E DA IMPOSSIBILIDADE DE ESTIPULAÇÃO DA CLÁUSULA MANDATO: CLÁUSULAS 1.5 E 12.1

De início, vale destacar que as previsões contratuais que permitem à ré o direito de gravar o imóvel com ônus real para obter

⁵ TJSP, Apelação 0426379-16.2009.8.26.0577, 17ª Câmara de Direito Privado, Rel. Erson T. Oliveira, j. 12/11/2012.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

financiamento, inclusive com poderes para representar o comprador (cláusula mandato), constituem cláusulas manifestamente abusivas, nulas pleno *jure*, nos termos do artigo 51, incisos I, IV e VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Ao que consta do contrato, a ré, em garantia de financiamento por ela obtido junto ao banco, pode dar em hipoteca o imóvel onde foi construído o edifício em que se localizam os apartamentos hipotecados.

Ocorre que, efetuada a venda das unidades autônomas e com o regular pagamento do preço, não pode o comprador sofrer constrição pela dívida assumida pela imobiliária, pouco importando tivesse ou não ciência do ônus hipotecário.

O adquirente de unidade autônoma somente é responsável pelo pagamento integral da dívida relativa ao imóvel que adquiriu, não podendo suportar constrição patrimonial em razão do empréstimo realizado pela empresa construtora perante o banco financiador do empreendimento.

Destarte, no exercício de sua atividade empresarial, a requerida incide em prática abusiva ao oferecer, como garantia real em favor do banco, imóveis alienados a terceiros de boa-fé.

A jurisprudência possui entendimento pacífico que a hipoteca instituída pela construtora ao agente financiador que recai sobre unidade de apartamentos é ineficaz perante os promissários-compradores, a partir de quando celebrada a promessa de compra e venda.

Nesse sentido, dispõe a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça: "*A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro,*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

O enunciado de súmula de jurisprudência acima referido proclama a ineficácia da hipoteca constituída anterior ou posteriormente à celebração da promessa de compra e venda.

Sendo assim, a quitação do preço gera a ineficácia do gravame hipotecário perante o promitente comprador - adquirente de boa-fé -, desonerando-o de qualquer obrigação, quer perante a construtora, quer junto ao agente financeiro.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo se alinha ao entendimento sumulado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

*EMENTA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
AÇÃO DECLARATÓRIA. Procedência. Outorga da escritura
pela construtora e baixa da hipoteca que incide sobre a
unidade compromissada aos autores. Cabimento, diante da
incontroversa quitação do preço. Súmula 308 do C. Superior
Tribunal de Justiça - A hipoteca firmada entre a
construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante
os adquirentes. Prevalência dos direitos dos compromissários
compradores em relação àqueles derivados da hipoteca. Regras
protetivas do Código de Defesa do Consumidor que incidem no
caso. Precedentes. Sentença mantida. Recurso improvido (grifos
não originais) ⁶.*

Na *ratio decidendi* deste v. acórdão, consignou-se ser
"pacífico o entendimento jurisprudencial no sentido de que o adquirente (no caso, os

⁶ TJSP, Apelação 0081413-67.2008.8.26.0224, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Salles Rossi, j. 22/08/2012.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

autores/apelados), em inegável boa-fé, ao fim do pagamento do preço estipulado, tem o direito de receber a outorga da escritura definitiva do imóvel adquiridos e sem qualquer gravame, diante da incontroversa quitação do preço do negócio. Não se pode olvidar que no caso aplicam-se inteiramente as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, onde cláusulas que podem colocar o comprador em situação de extrema desvantagem devem ser vistas com reservas e extirpadas do ajuste".

Conclui-se por pacífico na jurisprudência ser irrelevante o fato de estarem ou não os autores cientes do gravame, devendo incidir, na espécie, as normas protetivas dos consumidores exigidas pela Constituição da República.

Mais especificamente no que concerne à abusividade da cláusula vale ressaltar o seguinte julgado:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. DIREITO IMOBILIÁRIO
AGRAVO DE INSTRUMENTO. CAUTELAR
INOMINADA. IMÓVEL CONSTRUÍDO SOB O REGIME
DE INCORPORAÇÃO - LEI 4.591/64. PROMESSA DE
COMPRA E VENDA. UNIDADE DADA EM GARANTIA
HIPOTECÁRIA PELA INCORPORADORA. NULIDADE.
INCIDÊNCIA DO CDC: INEFICÁCIA DA HIPOTECA EM
RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. RECURSO DESPROVIDO.
DECISÃO MANTIDA. 1. É NULA DE PLENO DIREITO,
CONFORME DISCIPLINA O ART. 51, INCISO IV, DO
CDC, A CLÁUSULA QUE AUTORIZA A PROMITENTE
VENDEDORA À DAR EM GARANTIA HIPOTECÁRIA
UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM CONSTRUÇÃO,
POSTO ESTABELEECER VANTAGEM INÍQUA E
ABUSIVA, EIS QUE COLOCA O CONSUMIDOR-
ADQUIRENTE EM EXAGERADA DESVANTAGEM,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

INCOMPATÍVEL COM A BOA-FÉ E EQUIDADE. 2. A HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO; ANTERIOR OU POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NÃO TEM EFICÁCIA PERANTE OS ADQUIRENTES DO IMÓVEL (SÚMULA 308 DO STJ). 3. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA (grifos não originais) ⁷.

A despeito de, ser pacífica a abusividade deste tipo de cláusula, sua manutenção nos contratos de adesão obriga os consumidores a contratar advogados para atuarem perante o Poder Judiciário, quer para obterem o reconhecimento da ineficácia da hipoteca constituída em seu desfavor; quer para se defenderem em ações de retomada do imóvel movidas pelas instituições financeiras.

Com efeito, em razão da cláusula abusiva, na eventual hipótese da construtora não adimplir o financiamento, a instituição financeira acabará direcionando suas pretensões executórias aos consumidores que são proprietários das unidades autônomas, acarretando a estes o dispêndio de tempo e de gastos inerentes à tramitação das ações judiciais, além de lhes causar danos.

Logo, embora tal garantia seja ineficaz em relação aos consumidores, em razão do que estabelece a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, eles acabam dependendo de um provimento jurisdicional para a satisfação de seus direitos.

⁷ TJDF, Agravo de Instrumento 0001827-65.2009.807.0000, 4ª Turma Cível, Rel. JOÃO BATISTA TEIXEIRA, j. 15/04/2009.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Para o direito do consumidor ser preservado em tal situação, seria necessário o ajuizamento de inúmeras ações individuais, todavia, a presente ação coletiva basta para solucionar todos os casos.

Do mesmo modo, no que se refere à cláusula mandato para constituição de garantia hipotecária junto ao agente financeiro, a abusividade é evidente.

Ora, não pode a ré, valendo-se da fragilidade e vulnerabilidade do consumidor, impor representante para celebrar negócio jurídico em seu nome, onerando bem daquele, terceiro de boa-fé.

A instituição da chamada cláusula mandato, além de violar o princípio da boa-fé consagrado no artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, é expressamente proibida pelo artigo 51, inciso VIII, do mesmo diploma legal.

Assim sendo, a estipulação da cláusula mandato deve ser considerada abusiva quando provocar o desequilíbrio das posições contratuais, causando desvantagem excessiva para o consumidor, o que se verifica toda vez que a sua inserção nos contratos para o consumo significar a possibilidade da existência de conflito de interesse entre consumidor e fornecedor.

Nesse diapasão, vale destacar os ensinamentos de NELSON NERY JUNIOR: *"A razão para a adoção, pela lei, dessa circunstância como motivo de nulidade da cláusula mandato que impõe mandatário ao consumidor é fundada: a) na possibilidade de haver conflito de interesses entre mandante e mandatário; b) no desvirtuamento do contrato de mandato"* ⁸:

⁸ Comentado pelos Autores do Anteprojeto. 10ª edição. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011, p. 592.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL
Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904
Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Inadmissível, pois, que o bem do consumidor seja onerado em razão de um empréstimo contraído pela ré, conforme cabalmente demonstrado acima, prevendo no contrato de consumo a possibilidade da requerida livremente constituir garantia hipotecária junto ao agente financeiro.

Frise-se que a cláusula mandato inserida em contratos imobiliários tem sentido diverso do contrato de mandato típico do direito privado, pois este tem origem no acordo de vontade das partes que discutem o conteúdo das obrigações nele previstas, enquanto que naquele o consumidor aceita ou recusa a totalidade das cláusulas contratuais, sem poder alterá-las.

Logo, a instituição de hipoteca, nos termos acima destacados, somente beneficia a ré em detrimento do consumidor, não podendo aquela ser mandatária deste em razão do conflito de interesses entre eles.

Diante disso, também patente a abusividade da cláusula mandato para constituição de garantia hipotecária junto ao agente financeiro, nos termos do artigo 51, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

II.5 - DA IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE "PARCELAS DE RESÍDUO": CLÁUSULA 2.6.1

Depreende-se do instrumento contratual que as eventuais diferenças apuradas entre o valor corrigido das parcelas de preço e os valores efetivamente pagos pelo consumidor gerarão as "parcelas de resíduo" que serão: a) exigidas para pagamento à vista imediatamente após o término de cada período anual; b) mera recuperação da desvalorização da moeda no período antecedente e, como tal, parte integrante do preço de venda pactuado pelas partes.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Inicialmente, já é possível depreender-se a abusividade da mencionada disposição contratual, na medida em que a cobrança de "parcelas de resíduo" permite modificar unilateralmente o valor do pagamento sem definição concreta dos limites de variação.

Nesse diapasão, verifica-se que a modificação unilateral do preço coloca o consumidor em desvantagem exagerada, conforme o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Isto porque se presume exagerada a vantagem que: ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual; e se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso (artigo 51, §1º, incisos I, II e III, do Código de Defesa do Consumidor).

Destarte, estar-se-á diante de uma cláusula puramente potestativa, haja vista que a fixação das chamadas "parcelas de resíduo" está vinculada ao livre arbítrio do fornecedor, impondo ao consumidor o seu pagamento.

Portanto, a referida cláusula puramente potestativa, fere, de forma efetiva, os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, não podendo ser tolerada.

Ora, nada mais visa do que atribuir vantagens ao fornecedor de produtos ou serviços em detrimento do consumidor, ferindo, além dos ditames legais e princípios que regem a relação de consumo, a necessária proporção na relação jurídica existente (artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Então, deve ser também reconhecida a nulidade da cláusula que permite a cobrança de "parcelas de resíduo" do consumidor, como acima delineado.

II.6 - DA ABUSIVA EXIGÊNCIA DE CONTROLE SOBRE A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DIVERSOS: CLÁUSULAS 14.6, 14.6.3 E 14.6.4

Consta, ainda, do contrato de adesão cláusula no sentido de que a ré fica investida dos poderes de contratar empresa especializada pela administração do condomínio, antes mesmo da "Assembleia Geral de Instalação do Condomínio".

Assim, a ré fica autorizada a contratar, a seu talante, administradora de condomínio pelo prazo de 02 (dois) anos, contados da "Assembleia Geral de Instalação do Condomínio", renovável, inclusive, por igual período.

É possível notar que a ré, na verdade, impõe aos consumidores uma administradora de sua preferência, estando estes impossibilitados de optar por não contratar nenhuma empresa especializada de administração de condomínio, quer seja para a redução dos gastos condominiais ou por qualquer outro motivo.

Como se vê, os consumidores, além de arcar com custos da contratação de empresa administradora de condomínio, são obrigados a curvarem-se à escolha da ré, o que configura, portanto, venda casada.

Nesse sentido, vale destacar o artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual é vedado ao fornecedor



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, dispondo, portanto, a respeito da chamada venda casada.

Segundo RIZZATTO NUNES, a venda casada se dá quando *"o fornecedor pretende obrigar o consumidor a adquirir um produto ou serviço apenas pelo fato de ele estar interessado em adquirir outro produto ou serviço"* ⁹.

Diante disso, surge cristalina a conclusão de que não se pode impor ao consumidor o dever de aceitar que a ré contrate, livremente e sem qualquer balizamento, administradora para gerir condomínio alheio.

Se não bastasse, consta do contrato que fica resguardado direito à ré de contratar, pelo prazo de 06 (seis) meses, a contar da data de concessão do habite-se, por conta do consumidor, os funcionários ou vigias necessários ao condomínio e a manutenção e conservação dos respectivos elevadores e outros serviços indispensáveis (cláusula 14.6.4).

Ora, a ré, além de impor a administradora do condomínio escolhida ao seu bel prazer, pode livremente contratar os denominados "serviços indispensáveis", arcando o consumidor com os custos destes.

Nos mesmos termos acima, também resta configurada a venda casada na hipótese (artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor).

Ademais, impossível fixar em contrato responsabilidades vagas para o consumidor, sem mencionar precisamente quais serão elas, pois tal situação permite à empresa contratada lançar débitos que o contratante não sabe quais são.

⁹ *Curso de Direito do Consumidor*. São Paulo: Saraiva. 2005, p. 515.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Não se podem admitir obrigações pecuniárias sem estarem expressamente dispostas no contrato para se evitar surpresas desagradáveis e para que o consumidor possa analisar sua legalidade.

Por todo o exposto, as cláusulas acima descritas devem ser consideradas abusivas.

II.7 - DA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA

As atitudes da ré, manifestadas pelas cláusulas ora questionadas, violam o princípio da boa-fé objetiva, além de outros preceitos consumeristas já salientados.

A boa-fé é norma de comportamento positivada nos artigos 4º, inciso III, e 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, que cria três deveres principais: um de lealdade e dois de colaboração, que são, basicamente, o de bem informar (*caveat venditor*) o candidato a contratante sobre o conteúdo do contrato e o de não abusar ou, até mesmo, de se preocupar com a outra parte (dever de proteção).

Por tudo que se expôs, evidente se afigura que a ré vem violando o dever de boa-fé objetiva que deve nortear toda relação de consumo.

III - DA MEDIDA LIMINAR

Impõe-se a expedição de ordem liminar, *inaudita altera parte*, nos termos do artigo 12 da Lei 7.347/85, uma vez que estão plenamente caracterizados os seus pressupostos jurídicos, quais sejam, o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904 -

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

O *fumus boni juris* decorre da violação dos artigos 6º, inciso IV; e 51, inciso IV, ambos do Código de Defesa do Consumidor, traduzindo-se nos direitos do consumidor de respeito à boa-fé objetiva por parte do fornecedor e à proteção contra práticas abusivas.

O *periculum in mora* reside na necessidade de se inibir e impedir, desde já, a continuidade da prática abusiva ora descrita, em indiscutível prejuízo ao consumidor, de modo a não se dever aguardar o julgamento definitivo da lide. Existe, inegavelmente, o fundado receio de dano a caracterizar o perigo resultante da demora na decisão final, visto que a ré continuará aplicando as cláusulas abusivas supramencionadas.

Tendo em vista o tempo decorrido com a regular tramitação do processo, a decisão final e definitiva da presente ação pode demorar alguns anos, acarretando sensível prejuízo ao adquirente de unidade imobiliária atual e futuro da ré, que, ano a ano, continuará submetido às cláusulas abusivas.

Saliente-se que, com a concessão da liminar, o próprio Poder Judiciário deixará de ter que decidir inúmeras outras ações individuais sobre o mesmo assunto, havendo economia processual, além de se evitar decisões divergentes.

Sendo assim, com a concessão da liminar, o Estado estará prevenindo os danos aos consumidores.

IV - DOS PEDIDOS.

Ante o exposto, o autor requer:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

a) a concessão de **MEDIDA LIMINAR**, *inaudita altera parte*, com fundamento no artigo 12 da Lei 7.347/85, a fim de se determinar à ré que, no prazo de 15 dias, a contar da intimação da decisão concessiva da liminar, **se abstenha de aplicar as cláusulas impugnadas ou as que tenham o mesmo teor (independentemente das numerações a elas atribuídas nos contratos de cada empreendimento) nos contratos já celebrados; e se abstenha de inseri-las nos contratos que vier a celebrar**, sob pena do pagamento de multa diária no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), que deverá incidir a cada cobrança em que houver descumprimento do comando judicial, sujeita à atualização monetária, a ser recolhida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, prevista no artigo 13 da Lei 7.347/85;

b) seja determinada a citação da ré, na pessoa de seu representante legal, pelo correio, a fim de que, advertida da sujeição aos efeitos da revelia, a teor do disposto no artigo 285, última parte, do Código de Processo Civil, apresente, querendo, resposta ao pedido ora deduzido, no prazo de 15 (quinze) dias;

c) seja a presente ação julgada procedente, proferindo-se sentença em desfavor da ré, a fim de:

c.1) **declarar a nulidade das cláusulas abusivas impugnadas** constantes dos contratos de compromisso de compra e venda de unidade habitacional referentes a qualquer empreendimento da ré;

c.2) tornar definitiva a medida liminar, **condenando-se a ré em obrigação de não fazer consistente em abster-se de aplicar as cláusulas impugnadas ou as que tenham o mesmo teor (independentemente das numerações a elas atribuídas nos contratos de cada empreendimento) nos contratos já celebrados e em abster-se de inseri-las nos contratos que vier a celebrar**, sob pena do pagamento de multa no valor de R\$50.000,00 (cinquenta



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

mil reais) que deverá incidir a cada devolução dos valores pagos em que houver descumprimento do comando judicial, sujeita à atualização monetária, a ser recolhida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no artigo 13 da Lei 7347/85;

c.3) condenar a ré, genericamente, nos termos do artigo 95, da Lei 8.078/90, à reparação dos danos patrimoniais causados a inúmeros consumidores que firmaram contrato de compromisso de compra e venda com a ré contendo as cláusulas abusivas impugnadas, conforme apurado em liquidação, nos termos do artigo 97 do Código de Defesa do Consumidor.

Requer, outrossim:

d) seja determinada a expedição e publicação, no órgão oficial, do edital a que alude o artigo 94 da Lei 8.078/90, a fim de que eventuais interessados possam intervir como litisconsortes;

e) a condenação da ré ao pagamento das custas processuais;

f) a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, desde logo, nos termos do artigo 18 da Lei 7.347/85 e do artigo 87 da Lei 8.078/90;

g) sejam as intimações do autor feitas pessoalmente, mediante entrega dos autos, com vista, na Promotoria de Justiça do Consumidor (Rua Riachuelo, nº 115, 1º andar, Sala 130, Centro, São Paulo/SP), em face do disposto no artigo 236, § 2º, do Código de Processo Civil, e no artigo 224, inciso XI, da Lei Complementar Estadual 734/93 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de São Paulo).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DA CAPITAL

Rua Riachuelo, nº 115 - 1º andar - sala 130 - Cep: 01007-904

Fone: 3119.9069 - Fax: 3119.9060

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, especialmente pela juntada de documentos, e por tudo o mais que se fizer necessário à cabal demonstração dos fatos articulados na presente inicial.

Dá à causa, para fins de alçada, o valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 24 de outubro de 2014.

Eliana S M S Malta Moreira Scucuglia
1ª Promotora de Justiça do Consumidor

Graziela Biscaro Laperuta
Analista de Promotoria