

Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de São Bernardo do Campo
Rua Vinte e Três de Maio, nº 107, Vila Tereza, São Bernardo do Campo-SP
CEP 09606-000 – Telefone (11) 4122-4622

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA _____ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, por meio da Promotoria de Justiça do Consumidor de São Bernardo do Campo, vem perante Vossa Excelência, com supedâneo no art. 129, inciso III, da Constituição Federal, no art. 82, inciso I, da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), no art. 25, inciso IV, da Lei nº 8.625/93 e no art. 5º, *caput*, da Lei nº 7.347/85, propor

AÇÃO CIVIL PÚBLICA,
com pedido de liminar,

a ser processada pelo rito ordinário, em face de **M. BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.665.303/0001-24, e **ESTRATÉGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.696.114/0001-18, ambas com sede na Avenida Senador Vergueiro, nº 3.597, 9º andar, São Bernardo do Campo-SP, CEP 09624-110, em razão dos fatos e fundamentos jurídicos a seguir deduzidos.

I – DOS FATOS

A requerida **M. BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é sociedade empresária que tem como sócios *Milton Bigucci* e *Sueli Pioli Bigucci*. Exerce sua atividade econômica no ramo da construção e incorporação imobiliária, promovendo a venda direta de bens imóveis no mercado de consumo, inclusive mediante financiamento do preço ao consumidor final. Tem sede nesta cidade e apresenta-se ao público como a maior construtora da região do ABC paulista (fl. 79 do IC).

A acionada **ESTRATÉGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** atua, por sua vez, na **intermediação imobiliária e corretagem dos empreendimentos** da **M. BIGUCCI**, trazendo, em sua composição societária, *Roberta Bigucci*, *Marcos Bigucci*, *Marcelo Bigucci*, *Milton Bigucci Júnior*, *Robson Toneto* e *Rubens Toneto* (fls. 561/2 do IC), que são filhos e/ou procuradores dos sócios da primeira ré, de modo que ambas compõem o mesmo grupo econômico.

Essa relação simbiótica das duas empresas justifica a inserção de ambas no polo passivo da ação, em litisconsórcio, nada obstante qualquer delas pudesse ser acionada isoladamente, *ex vi* dos arts. 7º, § único, 25, § 1º, e 34, todos da Lei nº 8.078/90.

Pois bem.

Como acima frisado, as empresas-rés são fornecedoras de produtos e serviços e atuam no ramo de construção de edifícios, para a

posterior comercialização no mercado imobiliário de suas unidades habitacionais.

Os lançamentos dos empreendimentos são precedidos de ampla publicidade, que convida o consumidor interessado a comparecer no estande de vendas, normalmente montado no mesmo local onde será levantado o edifício.

Durante a negociação é imposta ao consumidor – como condição para a aquisição do imóvel - a obrigação de preencher inúmeros cheques, alguns deles dirigidos ao pagamento da **comissão de corretagem**, que nem sequer foi contratada pelo adquirente da unidade habitacional.¹

Foi o que ocorreu, p.ex., com a consumidora *Márcia Casses Ballester*, que imaginava estar pagando, com os vários cheques emitidos, apenas o “valor de entrada” de seu apartamento, quando, na verdade, alguns daqueles cheques se destinavam ao pagamento de comissão de corretagem, que não havia sido espontaneamente contratada pela consumidora. Confira-se:

¹ Para ludibriar o consumidor e fazer com que ele arque com despesas que deveriam ser suportadas pelas rés, estas adotam o seguinte *modus operandi*:

- ▶ o consumidor se dirige espontaneamente a um dos estandes de vendas da empresa ré, em razão da publicidade e independente de qualquer relação precedente de intermediação, visando à compra de um imóvel;
- ▶ no estande somente se nota a indicação do empreendedor da obra – da empresa ré, fornecedora –, sem qualquer menção a outro participante;
- ▶ o consumidor trata da compra do imóvel com o representante comercial ou preposto ali presente, sendo informado das condições do negócio, especialmente quanto ao preço do bem, ao valor de entrada, sem que seja contratado, tampouco indicado para contratação, serviço de corretagem autônomo em relação à empresa ré;
- ▶ após a concretização do negócio é solicitado ao consumidor desmembrar o valor do princípio de pagamento em diferentes cheques, já que um deles se refere ao sinal do valor do imóvel e os outros a despesas com documentação e cartório.
- ▶ ao receber os recibos, o consumidor é surpreendido com a cobrança pelo serviço de corretagem, o qual não havia contratado.

“(…) A declarante se dirigiu até o estande do empreendimento em questão, onde foi atendida pela corretora Cláudia. Após obter informações sobre o empreendimento, decidiu pela aquisição do imóvel, sendo informada que o valor de entrada corresponderia a R\$9.190,00. Para conseguir reservar o apartamento, a corretora Cláudia solicitou à declarante a emissão de vários cheques que, somados, completaram o valor de R\$9.190,00. Dentre esses cheques, dois eram destinados à corretora Cláudia, sendo um deles de R\$1.190,00 referente à taxa SATI, e outro de R\$1.135,20 por intermediação na venda do imóvel. Também foram emitidos cheques nos valores de R\$141,96 e R\$243,36, respectivamente em nome Robson Toneto Júnior e Marcos Gonzalez, também a título de serviços de intermediação. Afirma a declarante que tanto Robson como Marcos lhe são completamente desconhecidos. Outro cheque no valor de R\$3.042,00, também referente a serviços de intermediação imobiliária, seria destinado para o custeio do estande de vendas. O único cheque considerado como de efetiva entrada na compra do apartamento foi o correspondente a R\$3.437,48. Na oportunidade, a declarante questionou Cláudia sobre o motivo da emissão de tantos cheques, ao que Cláudia lhe respondeu que um dos cheques era para o filho do dono da M.Bigucci e que o cheque de R\$3.042,00 era pelo aluguel do estande. Nesse dia, a declarante já discordou da forma de cobrança, mas como se tratava de contrato de adesão não teve outra opção se quisesse adquirir o apartamento. No dia agendado, se dirigiu ao antigo prédio da M.Bigucci, situado em Rudge Ramos, para assinar o instrumento de contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Nesse dia

a declarante foi atendida por um funcionário da M. Bigucci, que lhe apresentou dois contratos a serem assinados, simultaneamente, para a conclusão do negócio. Um dos contratos era referente à aquisição do imóvel, a ser firmado com a M. Bigucci. O outro contrato se referia à corretagem (serviço de intermediação imobiliária), cuja contratada seria a Estratégia Imóveis. Esse segundo contrato serviu para legitimar a emissão dos diversos cheques pela declarante. Diferentemente do que lhe foi dito no estande pela corretora Cláudia, apenas o valor de R\$3.437,48 foi computado como entrada. O restante foi repassado aos corretores e à Estratégia Imóveis e não foi considerado para efeito de pagamento do imóvel. A declarante discordou desse procedimento, mas o funcionário da M. Bigucci disse que se tratava de contrato padrão e nada poderia ser feito. Anota, ainda, que ambos os contratos, tanto o firmado com a M. Bigucci como aquele celebrado com a Estratégia Imóveis, foram assinados pelas mesmas pessoas, sendo uma delas Robson Toneto.” (fls. 128/129).

Esse também foi o relato do adquirente *Eduardo Cordeiro dos Santos*:

(...) Ingressou no estande de vendas a fim de obter informações para uma eventual aquisição de apartamento, tendo sido direcionado a um corretor de imóveis que prestava serviços no local. O nome desse corretor é Sidney, pessoa completamente desconhecida do declarante. Cerca de um mês depois, decidiu assinar a proposta de reserva, conforme cópia apresentada nesta

data. Quando da assinatura da proposta, teve que emitir diversos cheques. Na ocasião, imaginou que todos esses cheques seriam utilizados para pagamento do preço do apartamento. Posteriormente, porém, ao consultar o seu extrato no próprio site da MBIGUCCI (portal cliente), descobriu que aqueles valores não haviam sido descontados do preço do imóvel, pois correspondiam à comissão de corretagem, taxa SATI e despesas contratuais (...)” (fls. 418/419).

Importante sublinhar, mais uma vez, que a empresa responsável pela suposta intermediação, **ESTRATÉGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pertence ao **GRUPO M.BIGUCCI**, conforme revela a robusta prova documental acostada com o anexo inquérito civil.

Indagado sobre essa prática abusiva, o representante das acionadas e seu patrono informaram que, realmente, o pagamento da **comissão de corretagem** é feito diretamente pelos consumidores aos corretores de imóveis, o que constitui uma conduta usual no mercado imobiliário (fls. 218/9 e 556/7).

O fato de ser usual, todavia, não afasta a abusividade e ilegalidade da prática desenvolvida, considerando, sobretudo, que o contrato assinado pelo adquirente é de ADESÃO, vale dizer, aquele cujas cláusulas foram estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos e serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo – CDC, art. 54, *caput*.

Assim, ou o consumidor aceita a venda casada – do imóvel com o serviço de corretagem – ou o contrato não é celebrado.

Mas além de abusiva, a referida imposição de venda casada pode configurar **SONEGAÇÃO FISCAL** de IMPOSTO SOBRE SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA – ISSQN, como informado pela Prefeitura de São Paulo a fls. 300 e de TRIBUTOS PREVIDENCIÁRIOS E FAZENDÁRIOS², como esclarecido pela Receita Federal do Brasil a fls. 301/302.

Importante notar que as empresas de intermediação ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA S.A. e ABYARA – ASSESSORIA, CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. assumiram compromisso de ajustamento de conduta com a Promotoria de Justiça do Consumidor da Capital visando cessar essa prática abusiva, conforme documentos de fls. 284/5. O compromisso foi homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público, com a recomendação de que fosse adotada a mesma postura com relação a outras empresas incorporadoras e imobiliárias do setor (fls. 287/9).

Certo, porém, que várias foram as tentativas no sentido de convencer as acionadas a assumir o aludido compromisso de ajustamento de conduta, mas sem sucesso, o que tornou imperioso o ajuizamento desta ação civil pública.

² Exemplos: (i) contribuição previdenciária sobre os rendimentos/comissões auferidos pelos corretores de imóveis (contribuinte individual/segurado empregado); (ii) apuração de tributos não declarados na DIRPF dos rendimentos/comissões de corretagem; (iii) não retenção do IRRF sobre pagamentos de remuneração de corretores; (iv) omissão na Declaração de Bens da DIRPF do adquirente e (v) omissão de receita das empresas do ramo com reflexo na apuração do IRPJ, PIS/CONFINS e CSLL.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO

1. Da vulnerabilidade do consumidor (CDC, art. 4º, I)

Estabelece o artigo 4º, inciso I, da Lei nº 8.078/90, que

“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 de sua qualidade de vida, bem como **a transparência e harmonia das relações de consumo**, atendidos os seguintes princípios:

I – o reconhecimento da **vulnerabilidade** do consumidor no mercado de consumo;” (destaquei)

Em perfeita sintonia com o nosso cotidiano, assim, o texto legal em apreço dispõe que o consumidor deve merecer tratamento compatível com a sua condição de elo mais frágil nas relações de consumo. Tratando-se de matéria contratual, nomeadamente dos chamados **contratos de adesão**, como é o caso, o desequilíbrio afigura-se patente em desfavor do consumidor.

Nas palavras de Cláudia Lima Marques,

“... no caso dos contratos, o problema é o *desequilíbrio* flagrante de forças dos contratantes. Uma das partes é vulnerável (art. 4º, I), é o polo mais fraco da relação contratual, pois não pode discutir o conteúdo do contrato: mesmo que

saiba que determinada cláusula é abusiva, só tem uma opção, ‘pegar ou largar’, isto é, aceitar o contrato nas condições que lhe oferece o fornecedor ou não aceitar e procurar outro fornecedor. Sua situação é estruturalmente e faticamente diferente da do profissional que oferece o contrato. Este desequilíbrio de forças entre os contratantes é a justificação para um tratamento desequilibrado e desigual dos cocontratantes, protegendo o direito aquele que está na posição mais fraca, o vulnerável, o que é desigual fática e juridicamente.” (*Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 6 ed. São Paulo: RT, 2011, p. 321).

Especialmente na hipótese *sub judice*, portanto, o ditame ganha altíssima relevância, pois se está a tratar de contratos de adesão volvidos à aquisição de casa própria pelo consumidor final. Em alguns casos, inclusive, essa aquisição ocorre – ou deveria ocorrer – por intermédio de programas governamentais de estímulo à compra da casa própria, como revela, aliás, a publicidade promovida pela própria ré **M. BIGUCCI** em relação ao programa “Minha Casa Minha Vida” (fl. 63 do IC).

Cuida-se, assim, de segmento extremamente sensível da atividade econômica, diretamente implicado com o direito fundamental de acesso à moradia (CF, art. 6º), o que reclama do intérprete, por isso mesmo, exegese compatível com a condição de vulnerabilidade do consumidor.

2. Da ilicitude da prática adotada pelas requeridas

O Brasil adota o capitalismo como sistema econômico de desenvolvimento, garantindo a livre concorrência e a livre iniciativa àqueles que optam por explorar atividade empresarial para sua efetivação (CF, art. 170,

caput). Nada obstante, a mesma Constituição condicionou a concorrência e a iniciativa empresária, dentre outras medidas, ao respeito pelo consumidor e seus interesses (art. 170, inc. V, da Constituição da República).

*Assim, “em toda atividade econômica deve ser promovida a defesa do consumidor, seja pelo particular espontaneamente, seja pela atuação estatal”.*³

Como ensinam Cláudia Lima Marques, Herman Benjamin e Bruno Miragem⁴, *“a Constituição Federal de 1988, ao regular os direitos e garantias fundamentais no Brasil, estabelece em seu art. 5º, XXXII, a obrigatoriedade da promoção pelo Estado (Legislativo, Executivo e Judiciário) da defesa do consumidor. Igualmente, consciente da função limitadora desta garantia perante o regime liberal-capitalista da economia, estabeleceu o legislador constitucional a defesa do consumidor como um dos princípios da ordem econômica brasileira, a limitar a livre iniciativa e seu reflexo jurídico, a autonomia de vontade (art. 170, V)”*.

No caso em exame, todavia, a prática abusiva adotada pelas acionadas deixa patente o malferimento a preceitos do Código de Defesa do Consumidor.

De fato, pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por

³ ANDRADE, Ronaldo Alves de. Curso de direito do consumidor, São Paulo: Manole, 2006, p. 01.

⁴ Comentários ao código de defesa do consumidor, 2ª edição, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, p. 147.

qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas (CC, art. 722).

É certo que o art. 724 do Código Civil estabelece a possibilidade de a “remuneração do corretor ser ajustada entre as partes”, mas isso não quer dizer que o consumidor seja o responsável pelo pagamento do serviço, pois o dispositivo permite o ajuste do valor da comissão entre o corretor e quem o contratou – no caso o fornecedor.

O que se tem na hipótese em apreço, entretanto, é muito simples: o consumidor não contrata *espontaneamente* o serviço do corretor, porque o contrato oferecido pelas empresas rés para a venda da unidade habitacional é de ADESÃO, que segundo o *caput* do art. 54 do Código de Defesa do Consumidor “**é aquele cujas cláusulas tenham sido (...) estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo**”.

O serviço, que é prestado no exclusivo interesse das acionadas, tem a sua remuneração custeada pelo consumidor, que é **obrigado** a firmar um contrato de corretagem para poder comprar a unidade habitacional. Claramente, assim, as rés incidem na prática abusiva da VENDA CASADA, porque condicionam o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço – CDC, art. 39, inc. I.

No caso vertente, o consumidor não tem a opção de não contratar o serviço de corretagem, aliás, nem sequer sabe o que está

contratando, o que caracteriza abusividade por parte das rés, por violarem, também, os incisos II e III do art. 6º do CDC.

Sobre o tema, assim se posicionou a **Diretoria de Relações Institucionais da Fundação PROCON/SP**:

“A posição institucional é no sentido de que a prática de cobrança de comissão de corretagem é abusiva, bem como o é eventual cláusula contratual que imponha tal responsabilidade ao consumidor.

Inicialmente, necessário dizer que a intermediação de negócios imobiliários a cargo de corretores é contratada diretamente pela incorporadora (vendedor), no seu único e exclusivo interesse de oferecer e comercializar as unidades autônomas aos consumidores.

Por outro lado, não se vislumbra uma prestação de serviços ao consumidor, uma vez que não há efetivamente aproximação ou intermediação realizada pelos corretores.

Nos lançamentos imobiliários, onde o vendedor instala um *stand* de vendas na área do futuro empreendimento, é o consumidor quem se dirige ao local com vistas a adquirir o imóvel, não havendo, portanto, uma efetiva aproximação realizada pelo corretor.

Além disso, ressalte-se que ao consumidor não é dado o direito de optar pela contratação ou não do serviço de corretagem, configurando-se uma imposição por parte do incorporador, que apenas lhe repassa o encargo deste serviço, o qual – frise-se – não foi efetivamente prestado ao consumidor.

A prática, portanto, mostra-se abusiva tanto por configurar hipótese de venda casada (art. 39, I, CDC), onde a aquisição do

imóvel é condicionada à contratação do serviço de corretagem, bem como por prevalecer da fraqueza do consumidor para impingir-lhe um serviço (inciso IV do mesmo artigo).

Necessário dizer que eventual previsão contratual nesse sentido também é abusiva, nos termos do art. 51, inc. IV, do CDC.”
(ofício/DRI/68/12, de 13-01-2012 - fls. 279/280 do IC).

Nesse mesmo sentido sedimentou-se a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *in verbis*:

“Apelação – Ação de repetição de indébito cumulada com pedido de indenização por perdas e danos – Alegação de ausência de responsabilidade da apelante pelo contrato de corretagem celebrado entre a autora e a imobiliária e pelo atraso na entrega da obra, decorrente da demora na emissão do Habite-se – **Taxa de corretagem de responsabilidade exclusiva da vendedora, tendo em vista que a autora compareceu ao seu estande de vendas e foi compelida a firmar contrato de assessoria técnico imobiliária, sem qualquer atividade de aproximação útil – A comissão do corretor deve ser paga por aquele que o contratou e, in casu, a responsabilidade financeira é inegável e exclusivamente da vendedora, que contratou previamente os serviços a serem prestados a qualquer interessado que aparecesse junto ao empreendimento – Devolução dos valores devida – Venda casada** – Em relação ao atraso na entrega da obra, vale ressaltar que o prazo estabelecido contratualmente pela apelante engloba, até mesmo, a tramitação burocrática do Habite-se – Risco da atividade profissional – Mora contratual

configurada – Sentença mantida – Recurso improvido.” (Apelação nº 0000191-62.2013.8.26.0625- Taubaté, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. des. Beretta da Silveira, v.u., j. em 17-09-2013).

“Apelação – Atraso na entrega da obra – Alegação de atraso em razão da demora da Municipalidade em conceder o “habite-se” – Não comprovação – Aplicação de multa em razão do descumprimento do contrato – Adequação – **Cobrança de comissão de corretagem e assessoria imobiliária – Serviços realizados no interesse da fornecedora – Devolução – Possibilidade** – Danos morais – Inocorrência – Recurso provido em parte.

(...)

A devolução dos valores relativos à comissão de corretagem e assessoria é adequada, pois a contratação destes serviços foi realizada no interesse da ré.

Não poderia a ré transferir ao adquirente verba de sua responsabilidade, como a comissão de corretagem, quando o adquirente não se utilizou deste serviço para tentar adquirir a unidade; a intermediação foi contratada no interesse da ré.”

(Apelação nº 0034115-48.2012.8.26.0577-São José dos Campos, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. des. Luis Mario Galbetti, v.u., j. em 05-02-2014).

Não bastasse a ilícita cobrança de comissão de corretagem do consumidor, há clara insuficiência e inadequação na informação publicitária, que é omissa acerca da intermediação realizada pela empresa *Estratégia Empreendimentos Imobiliários Ltda.* e da cobrança de comissão de corretagem,

de maneira a mascarar sua real extensão, infringindo o princípio da boa-fé objetiva, em sua modalidade informação.

Anota Cláudia Lima Marques⁵ que o primado da boa-fé objetiva representa “o princípio máximo orientador do CDC”.

Constitui a boa-fé objetiva um princípio (geral do direito) voltado a instituir um padrão ético de comportamento nas relações de consumo, tanto na fase pré-contratual como na pós-contratual, impondo às partes deveres anexos a serem observados.

Em vez de observarem os deveres anexos ou laterais estabelecidos pelo princípio da boa-fé objetiva, preferem as rés valer-se do caminho mais curto para o favorecimento próprio, para o aumento de seu lucro. Não demonstram qualquer preocupação com os adquirentes de seus imóveis, dificultando o perfeito desenlace da relação negocial. Não é demonstrada lealdade e boa-fé, mas **indiferença** com os efeitos porventura causados.

Por fim, o máximo aproveitamento da prestação jurisdicional coletiva se coaduna aos anseios sociais de **minimizar os riscos de decisões judiciais conflitantes** e de **evitar a proliferação de demandas individuais**, traduzindo-se em consectário dos princípios constitucionais da isonomia, da eficiência e da celeridade, postulados almejados com a propositura da presente

⁵ Contratos no código de defesa do consumidor, 4ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 671.

ação coletiva, uma vez que se trata de assunto que, infelizmente, muito se repete em nossos Tribunais.

III – DA LIMINAR

Diante do desenvolvimento de prática abusiva por parte das rés, que ao menos em tese configura CRIME DE SONEGAÇÃO FISCAL, impõe-se, no caso *sub judice*, a expedição de ordem liminar, *inaudita altera parte*, com base no art. 12 da Lei nº 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública), uma vez que se encontram plenamente caracterizados os seus pressupostos jurídicos, quais sejam, o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*.

Como informa Hugo Nigro Mazzilli⁶, o primeiro pressuposto consiste na plausibilidade do direito invocado como fundamento do pedido.

Trata-se da existência de prova robusta, contundente. Ressalte-se que as rés, utilizando-se de manobra abusiva, consistente em VENDA CASADA e, em tese, CRIME DE SONEGAÇÃO FISCAL, obrigam o consumidor a contratar o serviço de corretagem – à sorrelfa - como condição para adquirir a unidade habitacional por meio de contrato de adesão.

Cuida-se de prática comercial abusiva, uma vez que transfere para o consumidor responsabilidade que seria do fornecedor, além de estabelecer obrigações que colocam o consumidor em desvantagem exagerada, incompatíveis com a boa-fé.

⁶ A defesa dos interesses difusos em juízo. São Paulo: Editora Saraiva, 17ª edição, 2004, p. 428.

Já o *periculum in mora*, como observa Hugo Nigro Mazzilli⁷ consiste na “*dificuldade ou até impossibilidade de reparação do dano, diante da demora normal para obter a solução definitiva do processo*”. Está patenteado na necessidade de inibir, o quanto antes, as referidas práticas abusivas.

Existe, *in casu*, o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, a caracterizar o perigo resultante da demora na decisão, uma vez que as empresas rés continuarão com o desenvolvimento da prática abusiva de VENDA CASADA e eventual SONEGAÇÃO FISCAL, causando prejuízo a inúmeros consumidores, que acabarão sobrecarregando o Poder Judiciário.

Segundo escólio do Des. Sérgio Seiji Shimura, do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, *de nada adianta a existência dos direitos se, quando vêm judicialmente reconhecidos, ou exigidos, não mais têm utilidade prática, seja porque se alterou a situação fática, seja porque a situação de emergência já se transmudou, de dano temido a dano lamentado*.⁸

Daí a necessidade de concessão da liminar *inaudita altera parte*.

IV – DOS PEDIDOS

Diante do acima exposto, requer-se:

⁷Op. cit., p. 428.

⁸Arresto cautelar, RT, 2ª edição, 1997.

1) a concessão de **MEDIDA LIMINAR**, *inaudita altera parte*, nos termos do art. 12 da Lei nº 7.347/85, a fim de que:

1.a) seja determinado às rés que se abstenham, por si ou por intermédio de terceiros, de impor ao consumidor, direta ou indiretamente, a obrigação de remunerar o serviço de **corretagem** que contratou para a venda de unidade habitacional, sob pena do pagamento de multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sujeita à correção monetária, por imposição realizada em desconformidade com a determinação, a ser recolhida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no art. 13 da Lei nº 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual nº 6.536/89, sem prejuízo de execução específica da obrigação e eventual crime de desobediência;

1.b) seja determinada às rés a inserção em todos os documentos relativos ou equivalentes à proposta para aquisição de imóvel, inclusive no contrato de adesão, informação clara e precisa de que **a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do consumidor**, sob pena do pagamento de multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sujeita à correção monetária, por consumidor em relação ao qual se verificar o descumprimento, a ser recolhida ao Fundo Especial de

Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no art. 13 da Lei nº 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual nº 6.536/89, sem prejuízo de execução específica da obrigação e eventual crime de desobediência;

2) seja determinada a citação das rés, na pessoa de seus representantes legais, a fim de que, advertidas da sujeição aos efeitos da revelia, a teor do artigo 285, última parte, do Código de Processo Civil, apresentem, querendo, resposta ao pedido ora deduzido, no prazo de 15 (quinze) dias.

3) seja a presente ação julgada **PROCEDENTE**, tornando-se definitiva a medida liminar e proferindo-se sentença em desfavor das acionadas, a fim de que:

3.a) sejam condenadas na obrigação de não fazer, consistente em se absterem, por si ou por intermédio de terceiros, de impor ao consumidor, direta ou indiretamente, a obrigação de remunerar o serviço de corretagem que contratou para a venda de unidade habitacional, sob pena do pagamento de multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sujeita à correção monetária, por imposição realizada em desconformidade com a condenação, a ser recolhida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no art. 13

da Lei nº 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual nº 6.536/89, sem prejuízo de execução específica da obrigação e eventual crime de desobediência;

3.b) sejam condenadas na obrigação de fazer, consistente em inserirem em todos os documentos relativos ou equivalentes à proposta para aquisição de imóvel, inclusive no contrato de adesão, informação clara e precisa de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do consumidor, sob pena do pagamento de multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sujeita à correção monetária, por consumidor em relação ao qual se verificar o descumprimento, a ser recolhida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no art. 13 da Lei nº 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual nº 6.536/89, sem prejuízo de execução específica da obrigação e eventual crime de desobediência;

3.c) sejam condenadas, genericamente, na forma do art. 95 do Código de Defesa do Consumidor, a restituírem em dobro aos consumidores (CDC, art. 42, p. único) os valores indevidamente cobrados a título de comissão de corretagem, sem prejuízo do recolhimento dos tributos eventualmente sonegados.

3.d) sejam condenadas na obrigação de fazer, consistente em dar publicidade a sentença condenatória, às suas expensas, por carta aos consumidores que se enquadram no item 3.c; no sítio eletrônico de seu domínio na internet; bem como pelos meios de comunicação – jornais O Estado de São Paulo e/ou Folha de São Paulo –, a fim de garantir a efetividade da tutela, sob pena do pagamento de multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sujeita a correção, sem prejuízo da execução específica da obrigação e crime de desobediência.

Requer, também:

4) a condenação das rés ao pagamento das custas e despesas processuais;

5) a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos pelo autor, desde logo, a teor do art. 18 da Lei nº 7.347/85 e do art. 87 da Lei nº 8.078/90;

6) a publicação do edital a que alude o art. 94 do Código de Defesa do Consumidor;

7) sejam as intimações ao autor feitas pessoalmente, mediante entrega dos autos, com vista, em face do disposto no art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil, e no art. 224, inciso XI, da Lei

Complementar Estadual nº 734, de 26 de novembro de 1993 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de São Paulo).

Provar-se-á o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, especialmente pelas provas testemunhal, pericial e documental, bem assim por todos os demais meios que se apresentarem úteis à demonstração dos fatos articulados na presente exordial, observado ainda o disposto no art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor, no que toca à inversão do ônus da prova em favor da coletividade de consumidores substituída processualmente pelo autor.

Acompanha esta petição inicial o INQUÉRITO CIVIL nº 14.167.3540/2012-1, em três volumes, contendo 563 (quinhentas e sessenta e três) folhas numeradas.

Dá-se à causa o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

São Bernardo do Campo, 13 de fevereiro de 2014.

MARCELO SCIORILLI

Promotor de Justiça