



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA**

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

Decisão Administrativa

Processo Administrativo nº 0115-000.540-1

Reclamante: Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor - DECON

Reclamada: **MARQUISE S/A, CBR 011 EMPREENDIMENTOS, TECNISA S.A.,
CYRELA BRAZIL REALTY E INCORPORADORA SANCA**

I – DO RELATÓRIO

Trata-se o presente de Procedimento Administrativo de Ofício, instaurado pelo Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – DECON, em desfavor das reclamadas **MARQUISE S/A, CBR 011 EMPREENDIMENTOS, TECNISA S.A., CYRELA BRAZIL REALTY E INCORPORADORA SANCA**, devidamente qualificado à fl. 02 dos autos, pelos motivos adiante expostos.

O Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, Órgão da estrutura do Ministério Público Estadual, detentor do fim precípuo de proteger e garantir o cumprimento do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, bem como da legislação específica expedida pelos Órgãos oficiais competentes, instaura o presente Procedimento Administrativo de Ofício, em decorrência de denúncia, em anexo às fls. 2 à 206 dos autos, formalizada pela Comissão de Representantes do Regime de Afetação do Empreendimento “Complexo Turístico Mandara Lanai Gleba – 04, ente despersonalizado por promitentes de unidades autônomas do empreendimento em desfavor das empresas responsáveis pela execução da obra do citado empreendimento.

O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (CF, art. 127)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

O supracitado representante legal pela Comissão alega que as empresas, ora demandadas, vem descumprindo o que foi ofertado no lançamento do imóvel, incluindo a aludida fornecedora **TECNISA S.A.**, que não estava presente no polo passivo do processo quando o mesmo foi aberto. Ademais, cumpre frisar que tal empresa não incluída inicialmente se pronunciou sobre os fatos imputados junto com as outras reclamadas, e, por esses motivos, também pode receber quaisquer sanções decorrentes da reclamação sem nenhum prejuízo ao processo.

Para os consumidores, o empreendimento não estava dentro dos ditames legais visto que o mesmo não foi entregue dentro do prazo acordado, assim como não forneceu acesso aos adquirentes promissários sobre informações referentes o andamento das obras.

Assim, adotadas as providências de estilo, seguiram os autos conclusos para julgamento.

É o Relatório em síntese. Seguimos à fundamentação.

II – DO DIREITO

Cumpre-nos esclarecer inicialmente que o Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – DECON - CE, Órgão integrante do Sistema Nacional de Proteção e Defesa do Consumidor – SNDC, criado no âmbito das Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor do Estado do Ceará, com o fim precípua de coordenar a Política do Sistema Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, com competência, atribuições e atuação administrativa em toda a área do Estado do Ceará, conferidas pela Lei Estadual Complementar 30, de 26 de julho de 2002, com previsão nas Constituições Federal e Estadual, Lei 8.078, de 11 de Setembro de 1990 e Decreto Federal 2.181, de 1997, na forma do parágrafo único do art. 56 do Código de Defesa do Consumidor - CDC, e no art. 18, parágrafo primeiro do Decreto Federal 2.181/97, tendo competência para dirimir a matéria e aplicar sanções administrativas, por força do que determinam as leis supracitadas.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

Compulsando os autos do processo, verifica-se que a reclamação registrada na sede deste Órgão foi em decorrência da não entrega do empreendimento dentro do prazo determinado em contrato por parte das fornecedoras responsáveis e da recusa no fornecimento de informações sobre o progresso das obras, assim como também as mesmas não proporcionarem via de acesso ao local da construção, práticas irregulares para os parâmetros legais do ordenamento consumerista.

II.1 – Do Princípio da Vulnerabilidade do Consumidor

Antes de adentrarmos no mérito deste Processo Administrativo, discorreremos sobre a vulnerabilidade do consumidor diante do fornecedor e da relação de consumo que se forma, pois, é o que estrutura todo o sistema consumerista. A proteção ao consumidor ganhou expressividade normativa através do inciso XXXII, art. 5º da Constituição Federal de 1988, conseguindo força constitucional para garantir a proteção de seus interesses e obtendo contornos de direito fundamental. Em razão da indefensibilidade do consumidor perante quaisquer práticas exploratórias, o Código de Defesa do Consumidor, sancionado em 1990, pavimentou ainda mais a promoção da defesa dos seus direitos, ao esclarecer as ferramentas que o mesmo dispõe para facilitar a efetivação de seus interesses perante a possível má-fé do fornecedor.

Importante salientar que uma das maiores contribuições do novo ordenamento consumerista foi definir a figura do consumidor como “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”, restando claro a adoção da **Teoria Finalista** pelo Código, como assevera o art. 2º do CDC.

Assim, foi possível identificar as relações de consumo em que haveria necessidade da incidência do Estado na proteção dos interesses do consumidor, elo mais fraco da relação, que possui presunção de fragilidade, em razão do mesmo nunca possuir o mesmo amparo técnico, jurídico e econômico que as empresas, fornecedoras de produtos e serviços. Portanto, o consumidor é, *a priori*, totalmente indefeso a quaisquer práticas desleais e necessita de favorecimento do Poder Público para se equiparar ao fornecedor nas relações de consumo.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

De acordo com os critérios previstos em lei para identificar em que situações existe a incidência do Código Consumerista, verifica-se no caso em tela que existe a presença de um consumidor contratante (adquirente) e do fornecedor, pessoa jurídica privada nacional, que tem como atividade a venda de produtos (unidades autônomas de edificação). Logo, as normas consumeristas podem ser utilizadas contra a autuada em questão, caso constatado quaisquer práticas desleais que prejudiquem o contratante.

Essa fragilidade do homem comum no papel de destinatário final definiu os princípios norteadores do Código Consumerista e da Política Nacional de Relações de Consumo, expressamente positivados no art. 4º, do Código de Defesa do Consumidor – CDC, destacando-se o **Princípio da Vulnerabilidade do Consumidor**.

A vulnerabilidade do consumidor implica na imprescindibilidade da lei em coibir condutas abusivas ou desleais de fornecedores ou prestadores de serviço para auferir vantagem econômica e, por consequência, no reconhecimento de tratamento desigual para a parte mais fraca da relação (consumidor) em busca de protegê-lo da precariedade frente ao caráter predatório de agentes econômicos.

Nesse mesmo sentido, o Código de Defesa do Consumidor prevê a prática abusiva do fornecedor, quando o mesmo não seguir as normas expedidas pelo órgão competente em relação a determinado serviço, nos termos do art. 39º, inciso VIII:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

[...]

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (CONMETRO).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

Acerca da consideração da vulnerabilidade nos esclarece Antônio Herman V. Benjamin ao prefaciar o livro de Paulo Valério Dal Pai Moraes:

“O princípio da vulnerabilidade representa a peça fundamental no mosaico jurídico que denominamos Direito do Consumidor. É lícito até dizer que a vulnerabilidade é o ponto de partida de toda a Teoria Geral dessa nova disciplina jurídica (...) A compreensão do princípio, assim, é pressuposto para o correto conhecimento do Direito do consumidor e para a aplicação da lei, de qualquer lei, que se ponha a salvaguardar o consumidor”. MORAES, Paulo Valério Dal Pai. **Código de defesa do consumidor: o princípio da vulnerabilidade no contrato, na publicidade, nas demais práticas comerciais**. Porto Alegre: Síntese, 1999.

O consumidor é vulnerável na relação consumerista e por esta razão, segundo o autor Segundo Hélio Zaghato Gama na sua obra Curso de Direito do Consumidor (2004, p. 45), dispõe que *“o consumidor é vulnerável por ser parte mais fraca nas relações de consumo. Por isso tem ele direito à boa informação sobre produtos e serviços que recebe e quanto aos contratos que assina. Entende-se ainda por vulnerabilidade técnica, o fato de o consumidor não possuir conhecimentos específicos sobre os produtos e/ou serviços que está adquirindo, ficando sujeito aos imperativos do mercado, tendo como único aparato a confiança na boa-fé da outra parte”*.

Já Luiz Antônio Rizzatto Nunes doutrina que:

[...] o consumidor é a parte fraca da relação jurídica de consumo. Essa fraqueza, essa fragilidade, é real, concreta, e decorre de dois aspectos: um de ordem técnica e outro de cunho econômico. O primeiro está ligado aos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

meios de produção, cujo conhecimento é monopólio do fornecedor. E quando se fala em meios de produção não se está apenas referindo aos aspectos técnicos e administrativos para a fabricação de produtos e prestação de serviços que o fornecedor detém, mas também ao elemento fundamental da decisão: é o fornecedor que escolhe o que, quando e de que maneira produzir, de sorte que o consumidor está à mercê daquilo que é produzido. (NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p.193.)

Logo, existe a obrigação de que o fornecedor, antes de entrar no mercado, deve ter seu produto ou serviço de acordo com as normas e elementos de segurança expedidos por órgãos oficiais, regulamentadores de sua atividade, para garantir que não exista nenhuma vantagem desonesta sobre a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica sobre o consumidor.

II.2 – Do Diálogo das Fontes

Antes de adentrar nas infrações perpetradas pela fornecedora, cumpre ressaltar que a legislação extravagante ao Código de Defesa do Consumidor é plenamente aplicável aos Processos Administrativos realizados por este Órgão em respeito ao chamado “diálogo das fontes”.

No que diz respeito à aplicação do CDC, a sua abrangência é demasiadamente ampla, tanto é que, antes de julgar qualquer processo onde exista responsabilidade civil, o juiz deverá analisar se a lide configura uma relação de consumo, caso positivo será obrigado a aplicar as normas consumeristas. Por isso, hodiernamente, os juristas vêm adotando a expressão, já consolidada pelo STJ e STF, **diálogo das fontes**, na qual as normas devem se complementar, resultando, assim, em uma aplicabilidade mais abrangente, a fim de que seja empregada a norma mais favorável ao consumidor.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

Cumprе ressaltar que o diálogo das fontes encontra previsão normativa no artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor, que preceitua sobre a complementariedade dos direitos previstos em diferentes diplomas normativos. Senão, vejamos:

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Deste modo, em virtude da multiplicidade e da complexidade de fontes legislativas que regulam o mesmo fato, surgiu o diálogo das fontes como uma ferramenta hermenêutica que ultrapassa o tradicional critério de solução de antinomias, qual seja, o hierárquico, o cronológico e o da especialidade. Utilizando-se de proporcionalidade e coerência, é possível que, sob a égide da Constituição Federal, as leis sejam aplicadas simultaneamente, de modo que se complementem, e não se excluam.

Assim, se algum dispositivo legal garante algum direito ao consumidor, este deve ser aplicado, complementando o Código de Defesa do Consumidor e garantindo, assim, uma proteção mais efetiva e favorável ao consumidor, que é a parte comumente mais lesada na relação consumerista. Sobre o diálogo das fontes, preceitua o jurista Flávio Tartuce:

A convergência de princípios e cláusulas gerais entre o CDC e o CC/2002 e a égide da Constituição Federal de 1988 garantem que haverá diálogo e não retrocesso na proteção dos mais fracos na relação contratual, mas o jurista brasileiro está preparado. (TARTUCE, 2011, p.43, Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie).

A aplicação do diálogo das fontes deve ser, evidentemente, realizada à luz dos preceitos constitucionais, de modo a assegurar a conformidade das mais diversas fontes do direito com a Carta Magna. Ademais, o método em comento de aplicação de leis já vem sendo



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

amplamente utilizado pela jurisprudência nacional, demonstrando, assim, a aceitação e a efetividade desta nova forma de interpretar a legislação.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça afirma que as relações consumeristas não devem ser reguladas apenas pelo CDC, mas sim por todo o sistema jurídico, através do diálogo das fontes, de modo a tornar mais abrangente a proteção do consumidor. Nesse sentido, colacionamos a seguinte decisão do STJ:

CONSUMIDOR E CIVIL – ART. 7.º DO CDC – APLICAÇÃO DA LEI MAIS FAVORÁVEL. DIÁLOGO DE FONTES. RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL. TABAGISMO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. O mandamento constitucional de proteção do consumidor deve ser cumprido por todo o sistema jurídico, em diálogo de fontes, e não somente por intermédio do CDC. Assim, e nos termos do art.7.º do CDC, sempre que uma lei garantir algum direito para o consumidor, ela poderá se somar ao microsistema do CDC, incorporando-se na tutela especial e tendo a mesma preferência no trato da relação de consumo. Diante disso, conclui-se pela inaplicabilidade do prazo prescricional do art.27 do CDC à hipótese dos autos, devendo incidir a prescrição vintenária do art.177 do CC/1916, por ser mais favorável ao consumidor. Recente decisão da segunda Seção, porém, pacificou o entendimento quanto à incidência na espécie do prazo prescricional de 05 anos previsto no art. 27 do CDC, que deve prevalecer, com a ressalva do entendimento pessoal da relatora. Recursos especiais providos. (STJ, Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/04/2014, T3 – TERCEIRA TURMA.) (grifo nosso)

Após o devido esclarecimento, podemos avaliar a totalidade das práticas imputadas à empresa pelos consumidores de forma adequada. Inicialmente, o aludido Códex Consumerista estabelece, em seu diploma, como um dos princípios máximos norteadores na interpretação dos contratos de consumo o princípio da boa-fé, inclusive, sendo utilizado como



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

um dos parâmetros para identificar práticas abusivas, que impeçam o consumidor de alcançar o objetivo almejado ao celebrar um contrato, consoante o art. 51, inciso IV, do CDC.

II.3 – Da Falta de Informações Adequadas

Uma das supostas transgressões da boa-fé imputada à reclamada foi a falta de comunicação entre as incorporadoras imobiliárias e a Comissão de Representantes do Regime de Afetação, ente cuja função essencial é de assegurar o cumprimento da oferta inicial constante no contrato, denotando uma conduta abusiva por si só.

Essa prática empresarial, observada em conjunto com a obstrução do local em que as obras estavam acontecendo conforme citado anteriormente, obstaculiza o acesso à informação sobre o serviço contratado, ferindo os ditames legais. Neste sentido, o Princípio da Informação, transcrito no Art. 6º, inc. III do Código de Defesa do Consumidor, estabelece como *conditio sine qua non* às relações de consumo a clareza, a confiabilidade e a ostensividade das informações prestadas aos pretensos contratantes, independentemente da forma que ela seja apresentada ao seu público-alvo. Vejamos:

Art. 6º: São direitos básicos do consumidor:

III. A informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem

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;

O aludido artigo estabelece um rol de direitos básicos do consumidor, alçando o direito à informação como princípio basilar do ordenamento consumerista, zelando pela comunicação clara entre os fornecedores e seus clientes através da publicidade, como versa o retromencionado inciso III.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

A doutrina aduz que a violação do Princípio da Informação pode ser efetivada de duas maneiras: comissiva ou omissiva. Na primeira, o consumidor é apresentado a uma informação falsa, isto é, capaz de induzi-lo a acreditar em uma característica (sentido amplo) que, na verdade, não existe ou não corresponde totalmente à realidade do produto/serviço. Na segunda, o fornecedor omite informação que sabe ser essencial à formação de vontade do consumidor, isto é, que é capaz de modificar completamente o interesse do consumidor pelo produto ou serviço.

Outra característica inerente à comunicação, segundo o Códex Consumerista, é seu caráter vinculativo. O fornecedor que ofertar determinado serviço/produto, salvo em casos excepcionais, é **obrigado a cumprir a oferta**. Para tanto, pode o consumidor valer-se do art. 35, inciso I, do CDC, *in verbis*:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I – exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

Fica clara, portanto, a intenção do legislador em mitigar a força obrigatória da convenção (*pacta sunt servanda*), prevalecendo a oferta em relação às cláusulas contratuais, de forma que todos os elementos que compõem a informação passada pelo fornecedor ao consumidor quanto ao seu serviço ou produto integram automaticamente o conteúdo do negócio celebrado.

Diante do exposto, é esclarecedor citar jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que se manifestou sobre o tema no sentido de reconhecer a vinculação do fornecedor a oferta apresentada ao público, senão vejamos:

O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (CF, art. 127)



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

[...]

1. O Código do Consumidor é norteado principalmente pelo reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor e pela necessidade de que o Estado atue no mercado para minimizar essa hipossuficiência, garantindo, assim, a igualdade material entre as partes. Sendo assim, no tocante à oferta, estabelece serem direitos básicos do consumidor o de ter a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços (CDC, art. 6º, III) e o de receber proteção contra a publicidade enganosa ou abusiva (CDC, art. 6º, IV). 2. É bem verdade que, paralelamente ao dever de informação, se tem a faculdade do fornecedor de anunciar seu produto ou serviço, sendo certo que, se o fizer, a publicidade deve refletir fielmente a realidade anunciada, em observância à principiologia do CDC. Realmente, o princípio da vinculação da oferta reflete a imposição da transparência e da boa-fé nos métodos comerciais, na publicidade e nos contratos, de forma que esta exsurge como princípio máximo orientador, nos termos do art. 30. [...] (STJ – REsp: 1365609 SP 2011/0105689-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 28/04/2015, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2015) (grifo nosso)

Nesse diapasão, a informação equivocada da data de entrega dos bens imóveis aos promissários adquirentes demonstra o desrespeito à confiança depositada pelos consumidores dentro da relação de consumo. Cumpre frisar que o ordenamento consumerista imputa responsabilidade objetiva, independente de culpa, aos construtores que realizam empreendimentos defeituosos, principalmente em relação a sua apresentação, nos termos do art. 12, § 1º, inc. I, do retromencionado Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação:

Assim, verifica-se a partir dos fatos imputados na reclamação que as fornecedoras induziram os consumidores ao erro por meio de publicidade enganosa, indicando uma data de entrega do empreendimento que não foi cumprida.

Portanto, o Códex Consumerista assume uma notória posição de favorecimento ao consumidor, parte mais frágil da relação de consumo, com o intuito de protegê-lo de quaisquer comportamentos predatórios de fornecedores. Alçar a boa-fê objetiva como alicerce das relações contratuais de consumo, prevendo o mesmo com força principiológica, é uma das ferramentas que o legislador utilizou para coibir a abusividade presente no mercado. Corroborando com esse entendimento, os tribunais pátrios se pronunciaram:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. 1. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. 2. VALOR DO ALUGUEL MENSAL COMPATÍVEL COM A MÉDIA PRATICADA PELO MERCADO IMOBILIÁRIO (R\$ 1.100,00 ? CORRESPONDENTE A 0,4% DO VALOR DO IMÓVEL). RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. Restou incontroverso o inadimplemento contratual da ré-recorrente, consubstanciado no atraso injustificado na entrega de imóvel comprado na planta, o que caracteriza a responsabilidade da construtora pelos prejuízos sofridos pelos autores, desde o decurso do prazo de tolerância de 180 dias. 2. No caso em apreço, a condenação da ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes refere-se ao período de fevereiro/2015 a maio/2015, não sendo configurada a mora de período posterior ao distrato juntado ao processo pelas rés (Id. 239856). Como bem delineado na r. sentença, a parte lesada pelo atraso na entrega do imóvel pode pedir a resolução do contrato, sem prejuízo da indenização por perdas e danos. Inteligência do art. 475.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

do Código Civil. 3. A despeito do recorrente alegar a previsão de multa na cláusula 7.4 do contrato (Id. 239840), verifica-se, na hipótese, que trata-se de cláusula penal moratória. Desse modo, deve ser mantida a condenação de indenização por lucros cessantes haja vista a natureza diversa da multa moratória de 0,5% ao mês dos lucros cessantes; a primeira tem natureza punitivo-moratória, ao passo que o segundo possui natureza compensatória. 4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, descumprido prazo para entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, porque há presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedente citado: AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, DJe 24/02/2012. 5. Mantém-se o quantum indenizatório por lucros cessantes referentes aos locatícios, quando verificado que o valor mensal arbitrado pela juíza a quo foi calculado com base na média praticada pelo mercado imobiliário (R\$ 1.100,00 ? correspondente a 0,4% do valor do imóvel), conforme documento apresentado (Id. 239846/ Id. 239836). 6. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos, com Súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do artigo 46 da Lei 9.099/95. Condenado o recorrente vencido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.(TJ-DF - RI: 07180699720158070016, Relator: FLAVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, Data de Julgamento: 04/11/2015, PRIMEIRA TURMA RECURSAL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/11/2015 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Nesta senda, cumpre frisar que existe responsabilidade solidária do construtor e da incorporadora no que tange à quaisquer prejuízos sofridos pelo consumidor dentro do contrato imobiliário. Essa matéria é regida pela Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que prevê, em seu art.28, as incorporações da seguinte forma:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

Ainda conforme a Lei de Incorporações, está previsto em seu art. 43 que a incorporadora responde civilmente pela demora na entrega de imóveis, além de ter a obrigação legal de atualizar os adquirentes sobre o estado da obra, *in verbis*:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a êstes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a êste couber a culpa;

Inobstante a supressão de informação de direitos básicos do consumidor, a prática de colocar no mercado produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes não coaduna com o Microsistema Jurídico de Proteção e Defesa do Consumidor.

A regulação do mercado, em muitas circunstâncias, se dá através da elaboração de normas (*lato sensu*) que visam garantir o cumprimento das empresas aos parâmetros mínimos necessários, zelando pela segurança e saúde dos consumidores, dotados de vulnerabilidade informacional, técnica e econômica.

III – DA ANÁLISE DA DEFESA ADMINISTRATIVA

Por conseguinte e para exercer o seu direito de defesa, a autuada foi regularmente notificada para apresentar defesa administrativa, no prazo de 10 dias, a contar da notificação, nos termos do art. 44 do Decreto nº 2181, de 20 de Março de 1997 (Sistema Nacional de Defesa do Consumidor – SNDC).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

“Art. 44. O infrator poderá impugnar o processo administrativo, no prazo de dez dias, contados processualmente de sua notificação, indicando em sua defesa[...].”

Da mesma forma, extrai-se do art. 21 da Lei Complementar Estadual nº 30, de 26 de julho de 2002 que parte Ré poderá apresentar defesa administrativa, no prazo de 10 dias, contados da notificação. *In verbis*:

“Art. 21. O infrator ou reclamado poderá impugnar o processo administrativo, no prazo de dez dias, contados processualmente de sua notificação, indicando em sua defesa[...].”

A manifestação das empresas ora reclamadas, acostada às fls. 351/425, limita-se a indicar que os consumidores também ingressaram com ação judicial na 2ª Vara da Comarca de Aquiraz/CE, em que o litígio foi resolvido por meio de Termo de Acordo, assinado por ambas as partes. Deste modo, requereu o arquivamento do processo administrativo.

Todavia, este Órgão entende que a prestação de serviço das fornecedoras é avaliada em sua totalidade. Uma empresa reclamada que, após abertura de Processo Administrativo, regulariza-se aos ditames normativos não afasta sua condição irregular durante o período de tempo que gerou a insatisfação de seus clientes, tendo colocado seus consumidores em posição de risco e, portanto, sendo passível de amargar sanções do Poder Público.

Outrossim, a existência de um Termo de Acordo ratificado por ambas as partes, com o comprometimento da fornecedora em regular-se, possui força probatória que demonstra a irregularidade existente e a responsabilidade da mesma pelos danos gerados.

Ademais, cumpre frisar que este Órgão foi cientificado pelos consumidores interessados, no dia 27 de abril de 2016, de que o acordo firmado em juízo e homologado judicialmente não foi plenamente cumprido, tendo doze das vinte cláusulas acordadas ainda



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

pendentes, após um período de 11 meses, conforme consta nos autos, às fl. 474/477. Nesse quesito, existem julgados que indicam a imprescindibilidade das partes seguirem o estabelecido em acordo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNIÃO ESTÁVEL. CUMPRIMENTO DE ACORDO. DESCUMPRIMENTO DOS TERMOS DO ACORDO. Se o pacto havido entre as partes previu a divisão dos bens imóveis, não pode o recorrente sob nova alegação descumprir o acordado. **Descumpridos os termos do acordo, correta a decisão que determinou o seu cumprimento, conforme requerido pela agravada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.** (Agravado de Instrumento Nº 70066626813, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 12/11/2015). (TJ-RS - AI: 70066626813 RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Data de Julgamento: 12/11/2015, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 16/11/2015)

AGRAVO DE PETIÇÃO. TERMO DE CONCILIAÇÃO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE ACORDO. É devida a aplicação da multa de 50% quando verificado o descumprimento do acordo realizado entre as partes. (TRT-1 - AP: 00014563020125010060 RJ, Relator: Jose Antonio Piton, Data de Julgamento: 21/10/2015, Segunda Turma, Data de Publicação: 29/10/2015)

Logo, ponderando sobre as condições das fornecedoras observadas, frisa-se que, durante meses, as mesmas prestavam seus serviços em desacordo com o Códex Consumerista, visto que não forneceram informações sobre o andamento das obras no período entre janeiro de 2014 e fevereiro de 2015 e não entregaram o empreendimento na data determinada, descumprindo a oferta. Posteriormente, as empresas ora autuadas firmaram acordo com os consumidores adquirentes em maio de 2015 para regularizarem o empreendimento com o que foi ofertado e, apesar disso, o mesmo foi cumprido apenas parcialmente.

É essa a fundamentação. Seguimos para a decisão.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

IV – DA DECISÃO

De acordo com o Decreto n.º 2.181/97, para a aplicação da penalidade, deverão ser considerados os seguintes aspectos: as circunstâncias atenuantes e agravantes; e os antecedentes do infrator, nos termos do art. 24 daquele Decreto.

Dentre as condições atenuantes, nos termos do art. 25 deste mesmo Decreto, enumeram-se: a ação do infrator não ter sido fundamental para a consecução do fato; ser o infrator primário e ter o infrator adotado as providências para minimizar ou de imediato reparar os efeitos do ato lesivo.

Quanto às circunstâncias agravantes, nos termos o Decreto em referência dispõe, no seu art. 26, que se constituem agravantes: I – ser o infrator reincidente; II - ter o infrator, comprovadamente, cometido à prática infrativa para obter vantagens indevidas; III - trazer a prática infrativa consequências danosas à saúde ou à segurança do consumidor; IV – deixar o infrator, tendo conhecimento do ato lesivo, de tomar as providências para evitar ou mitigar suas consequências; V - ter o infrator agido com dolo; VI – ocasionar a prática infrativa dano coletivo ou ter caráter repetitivo; VII – ter a prática infrativa ocorrido em detrimento de menor de dezoito ou maior de sessenta anos ou de pessoas portadoras de deficiência física, mental ou sensorial, interditadas ou não; VIII - dissimular-se à natureza ilícita do ato ou atividade; IX – ser a conduta infrativa praticada aproveitando-se o infrator de grave crise econômica ou da condição cultural, social ou econômica da vítima, ou, ainda, por ocasião de calamidade. Assim, percebe-se que as reclamadas incorreram nas circunstâncias previstas nos incisos II, V e VI.

Observando esta signatária que as fornecedoras incorreram em prática infrativa, intencionalmente ou não, cumpre adotar as providências necessárias para que sejam as empresas científicadas e sancionadas, de forma que tal prática não volte a se repetir. Ademais, a aplicação da sanção administrativa busca somente coibir a má-fé ou displicência e descaso para com os consumidores. Portanto, e por fim, deve, ainda, ser considerada as circunstâncias atenuantes,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ
PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
SECRETARIA EXECUTIVA

Rua Barão de Aratanha, 100. Centro. CEP 60.050-070. Fortaleza – CE. Tels: (085) 3454-1195 / 3226-8651.
Página na Internet: www.decon.ce.gov.br

visto que houve composição entre consumidores e fornecedores, inclusive com homologação do Termo de Acordo.

Observado o porte das atuadas, tratando-se de empresas de grande porte, fixa-se, a priori, a multa em **12.000 (doze mil) UFIRCEs**. Levando em consideração as agravantes supracitadas, aumenta-se a pena em 1/3 (um terço), acumulando **16.000 (dezesesseis mil) UFIRCEs**. Entretanto, em razão da circunstância atenuante do fornecedor ter tomado medidas para cessar os efeitos do ato lesivo, é estabelecida como **MULTA DEFINITIVA em 18.000 (dezoito mil) UFIRCEs** para cada empresa.

ANTE O EXPOSTO, com base nos dispositivos aludidos na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 e tomando como norteador o Decreto nº 2.181/97 para mensurar o *quantum*, qualifico como fundamentada a presente reclamação para ao fim apenar as reclamadas ao pagamento de **sanção pecuniária** na ordem de **18.000 (dezoito mil) UFIRCE CADA**, nos termos do Art. 41 da Lei Complementar nº 30 de 26 de julho de 2002, **A QUAL** deverá ser convertida em reais e paga através do Documento de Arrecadação Fiscal que segue em anexo, ou se desejar apresentar Recurso Administrativo no prazo legal. Ressalte-se que valor atual da UFIRCE é R\$ 3,69417.

Cumram-se os expedientes necessários. Registre-se. Publique-se.

Fortaleza, 06 de maio de 2016.

Ann Celly Sampaio
Promotora de Justiça
Secretária Executiva
DECON/CE