



MP pode propor ação contra imobiliárias, decide STJ.

O Ministério Público é parte legítima para propor Ação Civil Pública contra a cobrança abusiva de taxas imobiliárias para locação de imóvel residencial. O entendimento é da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, por maioria, ao examinar recurso (Embargos de Divergência) proposto pelo Ministério Público Federal contra um grupo de imobiliárias do município de São Carlos (SP).

O STJ determinou o retorno dos autos para o Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que havia confirmado sentença de primeiro grau pelo indeferimento preliminar da ação do MP. O Tribunal deve, agora, julgar os fundamentos do pedido principal da ação – declaração de ilegalidade da cobrança das taxas e sua cessação, sob pena de multas de 30 salários mínimos a cada imobiliária, em caso de descumprimento.

A relatora do recurso, ministra Eliana Calmon, entendeu que a ação proposta pelo MP é de “interesse social para proteção dos inquilinos”. O voto da ministra foi seguido pela maioria dos colegas. Dos oito ministros da Corte, apenas um divergiu da relatora.

Segundo o MP, um inquérito civil apurou que as imobiliárias Labor, Brasília, Roca, Predial Administração de Imóveis, Carreri Imóveis e Organizações Manzano – Administradora Predial de São Carlos – exigiam sistematicamente o pagamento de taxas elevadas e abusivas. De acordo com os autos, a cobrança aconteceu “à guisa de taxas de contrato, taxas de imobiliária, taxas de honorários e outras denominações que lhe dão, mas sempre ficando claro que se trata de valores a serem desembolsados a título de intermediação”.

O juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de São Carlos alegou “falta de legitimidade e interesse processual (ao MP), porquanto a ação civil pública não pode ser utilizada em defesa de interesses individuais”. O Tribunal de Alçada de São Paulo confirmou o entendimento. O Ministério Público recorreu então ao STJ. A Quinta Turma também negou provimento por entender que o MP pode ajuizar ação civil pública “com o fim de proteger e cuidar de interesses sociais difusos ou coletivos, e não patrocinar direitos individuais privados e disponíveis”. Então o MP propôs recurso que foi levado ao exame da Corte Especial.

O MP citou exemplos de acórdãos da Segunda, Terceira e Quarta Turmas do STJ que, em casos similares, concluíram pela sua “legitimidade para promover ação coletiva em defesa de interesse individuais homogêneos, quando existe interesse social compatível com a finalidade da instituição”.

Em seu voto, Eliana Calmon disse que “há interesse social de proteção aos inquilinos nos contratos de locação, interesse este que se insere dentro das atribuições do Ministério Público previstas no inciso III, artigo 129 da Constituição Federal”.

Processo: ERESP 114908

Date Created

12/11/2001