



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) FEDERAL DA ____ VARA
FEDERAL DE PELOTAS – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, pelo seu órgão signatário, com base nos artigos 127; e, 129, inciso III; da Constituição Federal; artigos 5.º, inciso VI; 6.º, inciso VII, alínea "c"; e, 39, inciso III; da Lei Complementar n.º 75/93; artigo 1.º da Lei n.º 7.347/85; e, nos artigos 6.º; 82, inciso I, e, 91; da Lei n.º 8.078/90, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para propor ...

AÇÃO CIVIL PÚBLICA c/c AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO

COM PEDIDO DE MEDIDA LIMINAR, em face da ...

TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.364.858/0001-00, com sede na avenida Francisco das Chagas Oliveira n.º 2.500, sala 36C, em São José do Rio Preto/SP – CEP 15.085-485;

TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.455.202/0001-00, com sede na avenida Francisco das Chagas Oliveira n.º 2.500, sala 36C, em São José do Rio Preto/SP – CEP 15.085-485;

FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 93.555.928/0001-13, com sede na



rua Gonçalves Chaves n.º 762, em Pelotas/RS - CEP 96.015-560;

HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.028.193/0001-05, com sede na rua Voluntários da Pátria n.º 630, em Pelotas/RS - CEP 96.015-730;

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede local na rua Tiradentes n.º 3021 – sala 201, Edifício ENIL, em Pelotas/RS - CEP 96.010-160; e,

BANCO DO BRASIL S/A, sociedade anônima de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91, com sede local na rua Lobo da Costa n.º 1.315, em Pelotas/RS - CEP 96.010-150;

... pelos fatos e fundamentos jurídicos seguintes:

1. DOS FATOS

Em 3 de maio de 2010 foi instaurado, na Procuradoria da República no Município de Pelotas/RS, o Procedimento Administrativo n.º 1.29.005.000098/2010-61 – posteriormente convertido para inquérito civil – em virtude do recebimento de representação encaminhada por meio eletrônico, por meio da qual o representante relatou, em síntese, que foi constrangido a efetuar o pagamento, como condição para obter financiamento imobiliário no âmbito do “Programa Minha Casa Minha Vida” (PMCMV) junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, do valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total do bem imóvel, a título de honorários de corretagem.

Logo após a instauração do procedimento, em 20 de maio de 2010, foi realizada reunião com o Gerente Regional de Negócios da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF, ocasião em que este, após tecer considerações acerca do PMCMV, aduziu que “o mutuário deverá pagar, se assim o entender, o valor devido à construtora e à imobiliária a título de corretagem”, sendo que “em relação a essa despesa, não há qualquer envolvimento da CEF” (fls. 6/8). Diante dessa informação, que indicava a ausência de irregularidade na cobrança de honorários de corretagem, e da omissão do representante em encaminhar documentação comprobatória de suas alegações (fls. 20/21), paralisou-se, temporariamente, as apurações.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Em março do corrente ano, porém, o jornalista responsável pelo *site* de notícias denominado "Blog Amigos de Pelotas" compareceu na Procuradoria da República no Município de Pelotas/RS, e relatou que, em consulta à CEF, a Assessoria de Imprensa da instituição teria respondido que "no caso de eventuais cobranças de taxa de corretagem aos compradores do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o banco esclarece que a prática é considerada ilegal" e que "toda despesa decorrente da comercialização dos imóveis é de responsabilidade dos vendedores e já está inclusa na avaliação do imóvel realizada pela CAIXA" (sem grifos no original) (fls. 23/26).

Em virtude dessa nova informação, foi retomada a investigação, sendo que em 14 de março de 2011 foi realizada reunião com representantes da FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e da HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., ocasião em que informaram, em suma, que as imobiliárias representadas atuam na intermediação da compra e venda de imóveis financiados no âmbito do PMCMV, em empreendimentos situados em Pelotas/RS destinados a famílias com renda de 3 (três) a 10 (dez) salários mínimos, e que efetivamente cobram honorários de corretagem dos adquirentes, mas que essa cobrança – que se destina a, além de remunerar o corretor, "segurar" o comprador - encontraria amparo legal na legislação que disciplina a corretagem de imóveis, e não encontraria vedação nas regras que disciplinam o PMCMV (fls. 27/29).

Diante das informações obtidas, oficiou-se à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e ao Vice-Presidente de Governo da CEF para que fosse informado se, em vista das normas do PMCMV, seria regular a cobrança de taxas ou honorários de corretagem dos compradores de imóveis financiados pelo PMCMV situados na faixa salarial de 3 (três) a 10 (dez) salários mínimos.

Em resposta, o Superintendente Regional Extremo Sul e o Gerente Regional Construção Civil da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF, por meio do Ofício n.º 053/2011/SR EXTREMO SUL/RS, informaram que "*os custos relativos às taxas e demais despesas decorrentes do financiamento são pagas pelo mutuário diretamente à CAIXA e não contemplam nenhum valor relativo à corretagem*", que "*as taxas de corretagem, quando existentes, são negociações efetuadas entre a Construtora e a Empresa responsável pela comercialização dos imóveis*" e que "*as providências necessárias à aquisição do imóvel podem ser realizadas pela própria construtora, ficando a seu critério a contratação de uma empresa para prestarem esses serviços*" (fls. 83/84).



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

O Consultor Jurídico do Ministério das Cidades respondeu ao ofício requisitório encaminhando, por meio do Ofício n.º 002863/2011/CONJUR/MCIDADES, cópia do Ofício n.º 0051/2011/SN Habitação, subscrito pelo Superintendente Nacional de Habitação da CEF e pelo Gerente Nacional da Superintendência Nacional de Habitação da CEF, onde, acerca da cobrança de honorários de corretagem de imóveis financiados no âmbito do PMCMV, consta a mesma informação já prestada por meio do Ofício n.º 053/2011/SR EXTREMO SUL/RS (fls. 87/100).

Em 26 de abril de 2011 foi realizada reunião com o Gerente Regional Construção Civil da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF, tendo este informado que as construtoras obtêm vantagens ao construir e/ou comercializar bens imóveis no âmbito do PMCMV, como a redução da carga tributária, e que o custo decorrente da comercialização é considerado na avaliação global do empreendimento, de modo que tal despesa não pode ser repassada ao comprador:

"Iniciada a reunião, o Sr. EVALDIR explicou, assim que questionado, que as construtoras que realizam empreendimentos para comercialização no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV são previamente cadastradas na Caixa Econômica Federal – CEF, e obtêm vantagens por construir e comercializar empreendimentos imobiliários no âmbito do PMCMV; Que, por exemplo, é reduzida a carga tributária incidente na construção e comercialização do empreendimento; Que, além disso, as vantagens que são conferidas aos destinatários do PMCMV facilitam a venda com rapidez da totalidade das unidades habitacionais, possibilitando com que, além de se obter sucesso no empreendimento, a construtora realize uma obra quase totalmente financiada com recursos decorrentes do financiamento concedido aos compradores; Que na avaliação do projeto apresentado pela construtora, além da análise quanto aos custos da construção, também se aprecia o custo da comercialização; Que, quanto ao custo da comercialização, vem sendo observado que algumas construtoras estão considerando esse custo como zero; Que, nessa hipótese, de qualquer forma, o custo de comercialização cabe à construtora; Que o Procurador mencionou que, em reunião realizada com representantes da Imobiliária Fuhro Souto e da HFM Consultoria Imobiliária Ltda., verificou-se que o custo da comercialização de determinados empreendimentos inseridos no PMCMV está sendo repassado ao comprador; Que esse repasse teria sido um acerto entre as construtoras e as referidas imobiliárias; Que o Gerente EVALDIR MICHIELIN, conforme já referido em resposta a ofício requisitório, entende que a cobrança de honorários de corretagem do comprador não poderia ocorrer, pois, como visto, os custos da comercialização cabem à construtora, já que são considerados na avaliação do imóvel; (...)" (sem grifos no original) (fls. 103/104)



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Diante das informações prestadas pela CEF por meio do Ofício n.º 053/2011/SR EXTREMO SUL/RS (fls. 83/84), pelo Ministério das Cidades por meio do Ofício n.º 002707/2011/CONJUR/MCIDADES (fl. 88), e das obtidas na reunião realizada com o Gerente Regional Construção Civil da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF (fls. 103/104), resolveu-se expedir a Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 003/2011, dirigida à Secretária da Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, nos seguintes termos:

*"O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, pelo seu órgão signatário, com base em suas atribuições constitucionais (artigos 127, caput; e 129, inciso III, da Constituição Federal), legais (artigo 1.º, caput; artigo 5.º, incisos I, II, alínea "d", e III, alíneas "c" e "d"; artigo 6.º, incisos VII, alínea "b", XIV, alíneas "d" e "g", XIX e XX; artigo 7.º, inciso I; artigo 38, caput e inciso I; da Lei Complementar n.º 75/93) e administrativas (artigo 23 da Resolução CSMPF n.º 87/2006); e,*

CONSIDERANDO que, em virtude de apuração realizada nos autos do Inquérito Civil (IC) n.º 1.29.005.000098/2010-61, em curso na Procuradoria da República no Município de Pelotas/RS, constatou-se que imobiliárias sediadas em Pelotas/RS – mais especificamente a Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e a HFM Consultoria Imobiliária Ltda. - em atuação na intermediação da compra e venda de imóveis oferecidos no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, estão cobrando honorários de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais;

CONSIDERANDO que foi constatado, p. ex., que a HFM Consultoria Imobiliária Ltda., que exerce com exclusividade a intermediação da compra e venda de imóveis do empreendimento denominado "Moradas Club", situado em Pelotas/RS, do Grupo Capa/Rodobens Negócios Imobiliários, vem cobrando dos adquirentes das unidades habitacionais, financiadas no âmbito do PMCMV, valores em torno de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de "serviços de corretagem";

CONSIDERANDO que o custo decorrente da comercialização de imóvel vendido no âmbito do PMCMV, incluindo eventuais taxas ou honorários de corretagem, é de responsabilidade do vendedor (no caso, da incorporadora/construtora), já que esse custo é considerado na avaliação global do empreendimento imobiliário, realizada pela Caixa Econômica Federal;

CONSIDERANDO que as incorporadoras/construtoras obtém vantagens ao construir e/ou comercializar imóveis no âmbito do PMCMV, tais como a redução de carga tributária incidente na construção e comercialização do empreendimento e a rapidez na venda da totalidade das unidades habitacionais (decorrente das vantagens que são conferidas aos beneficiários do PMCMV), possibilitando com que a construtora realize uma obra quase totalmente financiada com recursos decorrentes do financiamento imobiliário concedido aos compradores;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

CONSIDERANDO que o repasse do custo de comercialização aos compradores de imóveis contratados no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, além de inusual, pois em regra as despesas de corretagem ficam a cargo do vendedor, vai de encontro ao fim social do PMCMV, que é justamente oferecer, a famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, imóvel residencial a custo subsidiado, de modo a reduzir o déficit habitacional do país;

CONSIDERANDO que, como já é considerado na avaliação global do empreendimento o custo da comercialização de imóvel contratado no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, o pagamento de tal despesa pelos compradores implica no enriquecimento ilícito das incorporadoras/construtoras;

CONSIDERANDO, ainda, que na hipótese de repasse do custo da comercialização aos compradores, além de parcela elevada da subvenção econômica para a compra do imóvel ser utilizada indevidamente para o pagamento dos serviços de corretagem, os valores pagos a este título não são considerados para abatimento do valor total a ser pago pela unidade habitacional, de modo que o valor do imóvel fica mais elevado que o previsto pelas regras do PMCMV; e,

CONSIDERANDO que em consequência do repasse ilegal do custo da comercialização aos compradores, muitas pessoas estão deixando de adquirir unidades habitacionais mediante financiamento no âmbito do PMCMV, em razão de não terem recursos para efetuar o pagamento antecipado dos honorários de corretagem, enquanto outras acabam efetuando tal pagamento pelo receio de perder a chance de comprar imóvel mediante financiamento no âmbito do PMCMV;

RESOLVE, com fulcro no artigo 6.º, inciso XX, da Lei Complementar n.º 75/93, **RECOMENDAR** a Vossa Senhoria que, em vista dos objetivos do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, adote as providências administrativas cabíveis a fim de coibir a prática do repasse do custo de comercialização de imóveis contratados no âmbito do PMCMV aos compradores (sugerindo-se que se faça constar expressamente, nas regulamentações do programa, a proibição de tal procedimento), especialmente mediante a notificação das instituições financeiras que operam no âmbito do PMCMV, especialmente a Caixa Econômica Federal, para que, em suas respectivas esferas de atuação, adotem as medidas necessárias para impedir a prática do repasse, aos compradores, do custo de comercialização de imóveis contratados no âmbito do PMCMV."

Por igual, resolveu-se expedir a Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 004/2011, dirigida ao Superintendente Regional da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF, nos seguintes termos:

"O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, pelo seu órgão signatário, com base em suas atribuições constitucionais (artigos 127, caput; e 129, inciso III, da Constituição Federal), legais (artigo 1.º, caput; artigo 5.º, incisos I, II, alínea "d", e III, alíneas "c" e "d"; artigo



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

6.º, incisos VII, alínea "b", XIV, alíneas "d" e "g", XIX e XX; artigo 7.º, inciso I; artigo 38, caput e inciso I; da Lei Complementar n.º 75/93) e administrativas (artigo 23 da Resolução CSMPF n.º 87/2006); e,

CONSIDERANDO que, em virtude de apuração realizada nos autos do Inquérito Civil (IC) n.º 1.29.005.000098/2010-61, em curso na Procuradoria da República no Município de Pelotas/RS, constatou-se que imobiliárias sediadas em Pelotas/RS – mais especificamente a Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e a HFM Consultoria Imobiliária Ltda. - em atuação na intermediação da compra e venda de imóveis oferecidos no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, estão cobrando honorários de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais;

CONSIDERANDO que foi constatado, p. ex., que a HFM Consultoria Imobiliária Ltda., que exerce com exclusividade a intermediação da compra e venda de imóveis do empreendimento denominado "Moradas Club", situado em Pelotas/RS, do Grupo Capa/Rodobens Negócios Imobiliários, vem cobrando dos adquirentes das unidades habitacionais, financiadas no âmbito do PMCMV, valores em torno de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de "serviços de corretagem";

CONSIDERANDO que, em resposta a ofício requisitório, o Consultor Jurídico do Ministério das Cidades encaminhou, por intermédio do Ofício n.º 002863/2011/ CONJUR/MCIDADES, informação prestada pela Superintendência Nacional de Habitação da Caixa Econômica Federal (Ofício n.º 0051/2011/SN Habitação, de 11 de abril de 2011), onde consta a informação de que, em se tratando de financiamentos habitacionais enquadrados no PMCMV, "os custos relativos a taxas e demais despesas decorrentes do financiamento são pagas, pelo mutuário, diretamente à CAIXA e não contemplam nenhum valor relativo à corretagem" (sem grifos no original);

CONSIDERANDO que o custo da comercialização de imóvel vendido no âmbito do PMCMV, incluindo eventuais taxas ou honorários de corretagem, é de responsabilidade do vendedor (no caso, da incorporadora/construtora), já que esse custo é considerado na avaliação global do empreendimento, realizada pela Caixa Econômica Federal, tanto é que no referido Ofício n.º 0051/2011/SN Habitação, foi mencionado que "as taxas de corretagem, quando existentes, são negociações efetuadas entre a Construtora e a Empresa responsável pela comercialização dos imóveis";

CONSIDERANDO que as incorporadoras/construtoras obtêm vantagens ao construir e/ou comercializar imóveis no âmbito do PMCMV, tais como a redução de carga tributária incidente na construção e comercialização do empreendimento e a rapidez na venda da totalidade das unidades habitacionais (decorrente das vantagens que são conferidas aos beneficiários do PMCMV), possibilitando com que a construtora realize uma obra quase totalmente financiada com recursos decorrentes do financiamento imobiliário concedido aos compradores;

CONSIDERANDO que o repasse do custo de comercialização aos compradores de imóveis contratados no âmbito do



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

"Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, além de inusual, pois em regra as despesas de corretagem ficam a cargo do vendedor, vai de encontro ao fim social do PMCMV, que é justamente oferecer, a famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, imóvel residencial a custo subsidiado, de modo a reduzir o déficit habitacional do país;

CONSIDERANDO *que, como já é considerado na avaliação global do empreendimento o custo da comercialização de imóvel contratado no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV, o pagamento de tal despesa pelos compradores implica no enriquecimento ilícito das incorporadoras/construtoras;*

CONSIDERANDO, *ainda, que na hipótese de repasse do custo da comercialização aos compradores, além de parcela elevada da subvenção econômica para a compra do imóvel ser utilizada indevidamente para o pagamento dos serviços de corretagem, os valores pagos a este título não são considerados para abatimento do valor total a ser pago pela unidade habitacional, de modo que o valor do imóvel fica mais elevado que o previsto pelas regras do PMCMV; e,*

CONSIDERANDO *que em consequência do repasse ilegal do custo da comercialização aos compradores, muitas pessoas estão deixando de adquirir unidades habitacionais mediante financiamento no âmbito do PMCMV, em razão de não terem recursos para efetuar o pagamento antecipado dos honorários de corretagem, enquanto outras acabam efetuando tal pagamento pelo receio de perder a chance de comprar imóvel mediante financiamento no âmbito do PMCMV;*

RESOLVE, *com fulcro no artigo 6.º, inciso XX, da Lei Complementar n.º 75/93, RECOMENDAR a Vossa Senhoria que adote as medidas cabíveis - incluindo, sendo o caso, sancionatórias (como o descredenciamento de incorporadoras/construtoras/correspondentes imobiliários) - destinadas a impedir o repasse, aos compradores, do custo de comercialização de imóveis contratados no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" na região de atribuição da Superintendência Regional Extremo Sul da Caixa Econômica Federal, especialmente os comercializados por intermédio das imobiliárias Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda."*

Em resposta à Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 004/2011, o Superintendente Regional e o Gerente Regional Construção Civil da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF, por meio do Ofício n.º 067/2011/SR EXTREMO SUL/RS, de 9 de maio de 2011, informaram acerca do "(...) **acolhimento da Recomendação**, por absoluta identidade de princípios com a política negocial e institucional desta instituição financeira pública federal, permanecendo à disposição desse Órgão para o recebimento de eventuais e/ou futuras denúncias recebidas acerca do tema, para os quais atuará de forma concreta e à luz dos princípios regedores dos contratos mantidos com as empresas envolvidas" (sem grifos no original) (fls. 149/150).



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Da mesma forma, o Consultor Jurídico Substituto do Ministério das Cidades, por meio do Ofício n.º 4047/2011/CONJUR/MCIDADES (fl. 204), encaminhou cópia do DESPACHO CONJUR/MCIDADES/Nº 1726/2011, de 27 de maio de 2011, e cópia do DESPACHO nº 254/2011/GABIN/SNH/MCIDADES, de 26 de maio de 2011, onde consta informação quanto ao acolhimento integral da Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 003/2011. A respeito, vale citar o seguinte trecho do DESPACHO CONJUR/MCIDADES/Nº 1726/2011:

"1. O Ministério Público Federal recomendou a este Ministério das Cidades que inserisse nos atos normativos de regência do Programa Minha Casa, Minha Vida regra proibitiva da transferência dos custos do contrato de corretagem firmado pelas construtoras aos adquirentes dos imóveis, protegendo, assim, os interesses dos beneficiários da política habitacional.

2. Esta Consultoria Jurídica manifestou-se em concordância com a proposição nos termos do Parecer CONJUR nº. 265/2011 (fls. 25/29-v), remetendo o expediente para deliberação da Secretaria Nacional de Habitação.

3. A unidade técnica, por seu turno, alinhou-se ao entendimento esposado no pronunciamento deste órgão de assessoramento jurídico no sentido de acolher a recomendação, embora tenha oposto divergência pontual quanto a um dos fundamentos invocados por esta Consultoria Jurídica, ressaltando, no particular, que o art. 6º, inciso II, da Lei nº. 11.977/09 não abrange custos de comercialização dos imóveis, referindo-se "à cobertura dos custos de intermediação financeira das operações de crédito concedidas com recursos do FGTS [...]."

4. Em que pese a ressalva pontual, ora recebida como pertinente esclarecimento complementar, mantém-se hígida a opinião desta Consultoria Jurídica no que concerne ao acolhimento da recomendação do Ministério Público Federal, posicionamento a que também aderiu a Secretaria Nacional de Habitação a despeito da consideração acima.

5. Diante do exposto impõe-se a expedição de ofício ao Ministério Público Federal, com cópia do despacho nº. 254/2011/GABIN/SNH/MCIDADES (fl. 30), e desta cota a fim de que o órgão ministerial tenha ciência de que a Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 003/2011 será atendida. Após, propõe-se a restituição dos autos a Secretaria Nacional de Habitação para promover a incorporação da regra proposta na regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida, tornando expressamente defeso o repasse dos custos do contrato de corretagem aos adquirentes dos imóveis." (sem grifos no original) (fls. 205/205-v)

Logo, foi expressamente reconhecido, tanto pelo Ministério das Cidades, como pela CEF, a irregularidade do repasse de despesas de comercialização aos



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

adquirentes de imóveis financiados no âmbito do PMCMV, em especial eventuais honorários de corretagem. Diante disso, passou-se a investigar quais empreendimentos financiados pelo PMCMV foram realizados em Pelotas/RS, e em quais destes foi praticada a aludida cobrança irregular. Realizada a apuração, verificou-se a ocorrência dessa prática na comercialização de empreendimentos das incorporadoras TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA.

Com efeito, constatou-se que as sociedades empresárias Rodobens Negócios Imobiliários S/A e a Capa Engenharia S/A constituíram a TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. para realizar o empreendimento denominado “Moradas Club Pelotas”, situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS, com previsão de construção de 514 (quinhentas e quatorze) casas, com financiamento pelo BANCO DO BRASIL S/A. Por igual, constituíram a TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA. para realizar o empreendimento denominado “Moradas Pelotas”, localizado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS, com a previsão de construção de 714 (setecentas e quatorze) casas, com financiamento pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Da análise do projeto apresentado ao BANCO DO BRASIL S/A (fls. 211/233), verifica-se que o empreendedor lançou, na planilha de custos do empreendimento “Moradas Club Pelotas” (designado, no projeto, como “Condomínio Moradas Pelotas II”), a título de “despesas de comercialização”, o valor de R\$ 2.179.323,00 (dois milhões, cento e setenta e nove mil e trezentos e vinte e três reais). Já na planilha orçamentária do empreendimento “Moradas Pelotas” (designado, no projeto, como “Condomínio Moradas Pelotas III”) encaminhado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, foi lançado, a título de “despesas de comercialização”, o valor de R\$ 2.527.560,00 (dois milhões, quinhentos e vinte e sete mil e quinhentos e sessenta reais).

Portanto, foram previstos valores – note-se, nada insignificantes - para cobrir os custos decorrentes da comercialização dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”. Valores estes que são considerados para a composição do preço de cada unidade habitacional, a ser pago pelos compradores, de modo que estes não deveriam suportar quaisquer outras despesas decorrentes da comercialização do empreendimento, como comissão de corretagem.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Entretanto, constatou-se que a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e a HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - imobiliárias que comercializam as unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas" - com expressa autorização das incorporadoras requeridas (fls. 528/532), cobraram honorários de corretagem dos adquirentes dos imóveis. A ocorrência dessa prática irregular, além de confirmada por representantes das imobiliárias em várias reuniões realizadas na Procuradoria da República no Município de Pelotas/RS, e em várias manifestações por escrito apresentadas, é comprovada pelos depoimentos de adquirentes de imóveis dos referidos empreendimentos.

De fato, a cobrança indevida de corretagem dos compradores de imóveis do empreendimento "Moradas Pelotas" é comprovada pelos relatos dos adquirentes das casas n.ºs 322 e 678 do referido empreendimento. Da leitura das petições iniciais das ações por eles ajuizadas no Juizado Especial Cível de Pelotas/RS (fls. 550/556 e 563/570), depreende-se que eles foram compelidos a pagar pelo suposto serviço de corretagem sob pena de não concretizarem o negócio. Os adquirentes da casa n.º 322, por exemplo, relataram que para "garantir" o imóvel desejado tiveram de pagar à vista uma "taxa de adesão", no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) - valor este que se destinava, na verdade, a quitar honorários de corretagem.

No mesmo sentido foi o relato do comprador da unidade n.º 495 e da vaga de estacionamento n.º 497 do empreendimento "Moradas Pelotas" (fl. 574), que celebrou um "Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem Imobiliária" com a imobiliária FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., onde se comprometeu a *"efetuar, no ato da assinatura do presente instrumento, o pagamento dos honorários de corretagem à CONTRATADA no valor de R\$ 3.152,00 (Três mil cento e cinquenta e dois reais), que só poderá ser realizado no Caixa da Imobiliária Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda (...)"* (sem grifos no original) (fls. 576/579).

De igual forma, relatos de adquirentes de imóveis do "Moradas Club Pelotas" também evidenciam que, na comercialização deste empreendimento, também foi imposto o ônus da corretagem aos compradores. Os próprios representantes das imobiliárias requeridas encaminharam cópia de um modelo de "contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária" (fls. 66/69), idêntico ao acima citado, cujo objeto é a intermediação da compra e venda de unidade habitacional do empreendimento localizado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS, ou seja, o empreendimento "Moradas Club Pelotas". Acerca da aludida cobrança, tem-se o seguinte depoimento:



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

*"Que está em processo de aquisição de uma unidade imobiliária do empreendimento **"Moradas Club"**, pelo Programa do governo Federal Minha Casa Minha Vida, por meio da imobiliária FUHRO SOUTO. Que está sofrendo a cobrança de uma taxa de corretagem pela imobiliária do valor de R\$ 5.521,28, sendo o imóvel avaliado em R\$ 86.500,00. Que foi beneficiária de um subsídio governamental de R\$ 7.242,00. Que considera ilegal tal cobrança pela imobiliária. Que, além disso, está sendo coagida pela imobiliária (corretores) a pagar esta taxa, pois os corretores afirmam que, se não houver o pagamento desta taxa, sua reserva será repassada a terceiros. Que solicita sigilo de seus dados pessoais. Apresenta documentos que seguem anexos a este termo. Que solicita ao Ministério Público Federal a averiguação dos fatos narrados"* (sem grifos no original) (fl. 81)

Logo, é indubitável que as imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. vêm cobrando honorários de corretagem dos adquirentes de imóveis dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas". E, ao efetuarem o pagamento pelo serviço de intermediação imobiliária, os compradores custeiam um serviço prestado à incorporadora, e que por esta deveria ser pago (até porque, como visto, as despesas de comercialização, como a intermediação imobiliária, compuseram o preço dos imóveis). Destarte, o repasse aos compradores de custos de comercialização do empreendimento, como a corretagem, resulta no enriquecimento ilícito das incorporadoras requeridas.

E, além de propiciar o enriquecimento ilícito das incorporadoras requeridas, com a prática do repasse do custo da corretagem aos compradores houve a ofensa, no mínimo, aos direitos básicos dos consumidores à *"informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, (...)"* (artigo 6.º, inciso III, do CDC) e à *"proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços"* (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

Como será demonstrado a seguir, ao imporem o custo da corretagem aos adquirentes de imóveis dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas", as incorporadoras/imobiliárias requeridas agiram de forma abusiva no fornecimento do produto. Além disso, em vista da pressão exercida sobre os compradores, agravada pela franca superioridade das requeridas na relação de consumo, não há dúvida de que foram empregados métodos coercitivos e desleais. Desleal, também, foi a conduta de não prestar informação adequada e clara ao consumidor, não esclarecendo ou esclarecendo de forma



insuficiente que a quantia que estava sendo cobrada antecipadamente dos compradores era a título de comissão de corretagem.

2. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

2.1. DA ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA (AÇÃO CIVIL PÚBLICA C/C AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO) E DA LEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

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 (artigo 127, caput, da Constituição da República). No artigo 129 da Lei Fundamental estão previstas as suas funções institucionais, dentre as quais *promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos*” (inciso III) (sem grifos no original).

Em complemento à Constituição, foi editada a Lei Complementar n.º 75/93, que, tratando do Ministério Público da União, reafirmou as suas funções de guardião da ordem jurídica, do regime democrático e dos direitos sociais (que engloba os chamados direitos difusos e coletivos) e individuais indisponíveis (artigo 1.º). Para tanto, conferiu-lhe o poder de empregar instrumentos capazes de bem proporcionar o desempenho de seus misteres, dentre os quais o inquérito civil e a ação civil pública, conforme verificamos no artigo 6.º, *in verbis*:

"Art. 6.º Compete ao Ministério Público da União:
(...)

VII – *promover o inquérito civil e a ação civil pública para:*
(...)

c) *a proteção dos interesses individuais indisponíveis, difusos e coletivos, relativos às comunidades indígenas, à família, à criança, ao adolescente, ao idoso, às minorias étnicas e ao consumidor;*

d) *outros interesses individuais indisponíveis, homogêneos, sociais, difusos e coletivos;*” (sem grifos no original)

Assim, a legislação pátria, ao tempo em que atribui ao Ministério Público o poder-dever de proteger os direitos e interesses difusos e coletivos da sociedade brasileira, proporciona aos seus integrantes o acesso ao mecanismo processual talhado para



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

tal finalidade, ou seja, a ação civil pública. Ação esta prevista na Lei n.º 7.347/85 (principal lei de regência), com expressa previsão da legitimidade do Ministério Público para sua promoção no artigo 5.º, caput, e destinada, conforme o artigo 1.º, a tutelar o meio ambiente, o consumidor, os bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, a ordem econômica e a economia popular, a ordem urbanística e qualquer outro interesse difuso ou coletivo.

E, mais especificamente no que tange à defesa coletiva do consumidor em Juízo, temos as regras processuais previstas nos artigos 81 e seguintes da Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), onde expressamente se confere ao Ministério Público a legitimidade para a promoção da ação civil pública para a proteção de direitos difusos e coletivos, bem como a chamada ação coletiva para a defesa de interesses individuais homogêneos dos consumidores. De fato, a legitimidade do órgão ministerial na defesa do interesse coletivo dos consumidores (em sentido amplo, englobando os direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos) é a mais ampla possível, conforme se vislumbra nos seguintes dispositivos:

Art. 81. *A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente ou a título coletivo.*

Parágrafo único. *A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:*

I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;

III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.

Art. 82. *Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente:*

I - o Ministério Público;
(...)

Art. 91. *Os legitimados de que trata o art. 82 poderão propor, em nome próprio e no interesse das vítimas ou seus sucessores, ação civil coletiva de responsabilidade pelos danos individualmente sofridos, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.*



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Art. 92. *O Ministério Público, se não ajuizar a ação, atuará sempre como fiscal da lei.* (sem grifos no original)

Colocado isso, e considerando que os direitos ou interesses que se pretende proteger por meio da presente ação são coletivos (direito transindividual, de natureza indivisível, de que cesse a cobrança indevida de honorários de corretagem dos beneficiários do PMCMV que se enquadram na faixa de renda de até dez salários mínimos) e individuais homogêneos (direito dos consumidores à restituição, inclusive em dobro, do valor indevidamente cobrado a título de honorários de corretagem), não há como não considerar cabível a ação civil pública (cumulada com ação coletiva de consumo) e legitimado ativo para a sua promoção, o Ministério Público.

2.2. DA LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DAS REQUERIDAS E DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL

É patente a legitimidade passiva *ad causam* das requeridas TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA. Afinal, na condição de empreendedoras, respectivamente, dos empreendimentos imobiliários “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, são, na relação de consumo, as fornecedoras do produto (no caso, de unidades habitacionais). Destarte, ao repassaram indevidamente os custos da corretagem aos adquirentes dos imóveis, praticaram ato lesivo aos direitos dos consumidores, devendo, por conseguinte, serem responsabilizadas nos termos da Lei n.º 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

De igual forma, devem compor a lide, no polo passivo, as imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. Como relatado anteriormente, estas empresas atuam na comercialização dos imóveis dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, e, em conluio com as requeridas TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA., estão cobrando indevidamente honorários de corretagem dos compradores das unidades habitacionais.

Observe-se que, quando questionadas, as incorporadoras requeridas informaram que as unidades dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” (“Condomínio Moradas Pelotas II”) e “Moradas Pelotas” (“Condomínio Moradas Pelotas III”) são comercializadas pela FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (fls. 506/507).



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Encaminharam, inclusive, cópia de “contrato de intermediação de venda de imóveis”, celebrado entre a Rodobens Negócios Imobiliários S/A e a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (fls. 524/527). Logo, não foi, ao menos formalmente, celebrado contrato com a HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Ocorre que se apurou que a HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. comercializa, de fato, unidades habitacionais dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”. Por exemplo, os próprios representantes das imobiliárias requeridas encaminharam cópia de um modelo de “contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária” (fls. 66/69) onde consta, como contratada, a HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., e como objeto do contrato a intermediação da compra e venda de imóvel do empreendimento localizado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS, ou seja, o empreendimento “Moradas Club Pelotas”.

Por sinal, vários elementos apontam para uma certa confusão entre as empresas. Por exemplo, além do documento supracitado, obteve-se cópia de um “RECIBO DE TERMO DE ADESÃO – VIA CLIENTE” (que, em verdade, é o recibo pelo pagamento da comissão de corretagem), referente a intermediação da compra e venda de imóvel do empreendimento “Moradas Pelotas” emitido pela FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., mas com o carimbo de “recebido” no “Caixa” da HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (fl. 586).

Portanto, não obstante figure oficialmente somente a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. como imobiliária contratada para a comercialização das unidades dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, estes imóveis, na realidade, também são comercializados pela HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (que também cobra honorários de corretagem dos compradores). Destarte, ambas devem ser judicialmente compelidas a cessar a cobrança indevida de honorários de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”.

Outrossim, é manifesta a legitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Conforme relatado alhures, após um período inicial de hesitação, a CEF acabou oficialmente reconhecendo a irregularidade do repasse, aos compradores, de custos de comercialização de empreendimento financiado no âmbito do PMCMV, como honorários de corretagem. Depreende-se esse posicionamento do teor do Ofício n.º 053/2011/SR EXTREMO SUL/RS (fls. 83/84) e do Ofício n.º 0051/2011/SN Habitação (fls. 98/100). Além disso, em



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

reunião realizada com o Gerente Regional Construção Civil da Superintendência Regional Extremo Sul da CEF, este, diferentemente do alegado em reunião anterior (fls. 6/8), acabou reconhecendo que os custos de corretagem não poderiam ser repassados aos compradores dos imóveis (fls. 103/104).

Em face disso, resolveu-se, como relatado, expedir a Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 004/2011 (fls. 111/113), sendo que, em resposta, foi encaminhado o Ofício n.º 067/2011/SR EXTREMO SUL/RS, por meio do qual foi informado acerca do "(...) *acolhimento da Recomendação, por absoluta identidade de princípios com a política negocial e institucional desta instituição financeira pública federal, (...)*". Foi dito, ainda, que a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. foi alertada acerca das exigências legais e normativas atinentes à atuação como correspondente imobiliário, cujo descumprimento poderá acarretar a aplicação das penalidades cabíveis, e que seria aberto procedimento a fim de apurar se a citada imobiliária descumpriu suas obrigações como correspondente imobiliária da CEF (fls. 149/150).

Recentemente, porém, a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. encaminhou cópia do Ofício n.º 098/2011/SR EXTREMO SUL/RS, de 15 de julho de 2011, por meio do qual a requerida CEF informa à imobiliária que, após análise da defesa apresentada, não foram "*detectadas até a presente data infrações ao regramento previsto no contrato de prestação de serviço*", e recomendou "*a continuidade da criteriosa observação e cumprimento das regras inerentes aos programas habitacionais, na correta informação e atendimento aos clientes, assim como a atuação correta com relação ao contrato de prestação de serviço firmado*" (fls. 540/541).

Portanto, apesar de ciente de que a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. cobrou indevidamente honorários de corretagem dos adquirentes de imóveis de empreendimentos oferecidos no âmbito do PMCMV, inclusive lançando mão de métodos abusivos e desleais, a CEF considerou que a imobiliária não praticou qualquer infração, tanto é que recomendou "*a **continuidade** da criteriosa observação e cumprimento das regras inerentes aos programas habitacionais, na correta informação e atendimento aos clientes, assim como a atuação correta com relação ao contrato de prestação de serviço firmado*" (sem grifo no original) (fls. 540/541).

Ora, a CEF expressamente reconheceu a irregularidade da prática do repasse aos compradores de custos de comercialização do empreendimento, como honorários de corretagem. Além disso, o próprio Ministério das Cidades, órgão gestor do programa, já



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

havia se posicionado no sentido de ser “*defeso o repasse dos custos do contrato de corretagem aos adquirentes dos imóveis*” (posicionamento este a que a CEF, como executora do programa, deve estrita obediência). E, apesar disso, a CEF nem ao menos mencionou, no ofício acima citado, que a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. deveria se abster de cobrar comissão de corretagem dos adquirentes de imóveis de empreendimentos ofertados no âmbito do PMCMV.

Observe-se que “*a gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU (...) será efetuada pela Caixa Econômica Federal*” (artigo 9.º da Lei n.º 11.977/2009). Ainda, “*competete à Caixa Econômica Federal - CEF, na condição de Agente Gestor do FAR, expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais na operacionalização do PMCMV (...)*” (artigo 9.º do Decreto n.º 7.499/2011). Destarte, sendo a CEF a gestora dos recursos destinados à implementação do PMCMV, não pode quedar-se inerte em face de atos atentatórios aos objetivos do programa, ainda mais quando constatados em empreendimentos por ela financiados e/ou praticados por pessoas a ela vinculadas (como os correspondentes imobiliários).

Assim, por ter se omitido na adoção de medida efetiva tendente a coibir a cobrança indevida, por parte da FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., de honorários de corretagem dos adquirentes de unidades habitacionais financiadas no âmbito do PMCMV, deverá a CEF ser compelida judicialmente a adotar providências concretas, inclusive de natureza punitiva, destinadas a impedir a prática do repasse indevido de despesas de comercialização, como honorários de corretagem, em empreendimentos situados em Pelotas/RS por ela financiados no âmbito do PMCMV, como o empreendimento “Moradas Pelotas”.

E, considerando que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, uma empresa pública federal, deve integrar o polo passivo, incumbe à Justiça Federal processar e julgar o presente feito, nos exatos termos do artigo 109, inciso I, da Constituição da República (“*Aos juízes federais compete processar e julgar: I – as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes.*”).

Por fim, deverá também integrar o polo passivo o BANCO DO BRASIL S/A. Isso porque é a instituição financeira que financiará, com recursos vinculados ao PMCMV, o empreendimento “Moradas Club Pelotas”. Destarte, ao operar no âmbito do PMCMV, deve obediência às normas do programa, assim como às determinações/orientações emanadas do



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

órgão gestor do programa. Daí que, ciente de que foi considerado irregular pelo Ministério das Cidades o repasse das despesas da corretagem aos compradores, também deverá adotar medidas destinadas a impedir a ocorrência dessa prática nos empreendimentos imobiliários situados em Pelotas/RS por ela financiados no âmbito do PMCMV, como o empreendimento "Moradas Club Pelotas".

2.3. DO MÉRITO

2.3.1. DO "PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA" - PMCMV. DO FUNCIONAMENTO DO PMCMV, QUANTO À PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DE NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS, PARA FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 (TRÊS) SALÁRIOS MÍNIMOS E DE ATÉ 10 (DEZ) SALÁRIOS MÍNIMOS

O "Programa Minha Casa, Minha Vida" - PMCMV é um programa do Governo Federal, desenvolvido em parceria com estados, municípios, empresas e movimentos sociais, instituído inicialmente pela Medida Provisória n.º 459, de 25 de março de 2009 - posteriormente convertida na Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009 - que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), e compreende o "Programa Nacional de Habitação Urbana" - PNHU e o "Programa Nacional de Habitação Rural" - PNHR.

Quanto à produção e aquisição de novas unidades habitacionais no âmbito do PNHU, o PMCMV contempla, de forma distinta, dois grupos de beneficiários. O primeiro é aquele composto por famílias com renda mensal situada entre 0 (zero) e 3 (três) salários mínimos. Para este grupo são estendidas as maiores vantagens do programa, como o financiamento pelo prazo de 10 (dez) anos com prestações mensais limitadas a 10% (dez por cento) da renda familiar, maior valor de subvenção econômica (desconto) no ato de contratação do financiamento habitacional, isenção total dos custos com o registro do imóvel, isenção de taxa de inscrição, inexistência de prestação de entrada, primeira parcela somente quando o imóvel estiver pronto etc.

Já o segundo grupo contemplado pelo PMCMV é aquele composto por famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos. De modo geral, esse grupo é beneficiado com financiamento de até 100% (cem por cento) do valor do imóvel pelo prazo de 30 (trinta) anos, taxa de juros reduzida, possibilidade de utilização de recursos do Fundo



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, acesso ao Fundo Garantidor da Habitação (cobertura em caso de perda da capacidade de pagamento), redução do custo cartorário etc. Também é concedida subvenção econômica (desconto) às famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários mínimos.

Observe-se que além das vantagens diferenciadas, quanto à produção e aquisição de novas unidades habitacionais o PMCMV funciona de forma distinta para ambos os grupos de renda familiar. Em relação à faixa de renda de até 3 (três) salários mínimos, os estados e municípios realizam o cadastramento dos beneficiários, selecionam as famílias segundo critérios de priorização pré-definidos e as indicam à CEF. As construtoras apresentam projetos à Superintendência Regional da CEF, podendo fazê-los em parceria com estados e municípios. Após análise simplificada, a CEF contrata a operação, acompanha a execução da obra, libera recursos conforme o cronograma e, concluído o empreendimento, contrata o parcelamento com as famílias selecionadas.

Quanto aos empreendimentos imobiliários destinados às famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos, as construtoras/incorporadoras apresentam projetos às Superintendências Regionais da CEF, que as analisa e autoriza o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra a CEF financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora/incorporadora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CEF. Concluído o empreendimento imobiliário, a construtora/incorporadora entrega as unidades habitacionais aos mutuários.

Percebe-se, assim, que os beneficiários que serão contemplados com imóveis residenciais destinados à faixa de renda de até 3 (três) salários mínimos praticamente não possuem liberdade de escolha, pois, após cadastrados, são indicados à CEF pelos estados ou municípios segundo critérios de prioridade definidos para o programa habitacional. A CEF ainda valida a indicação feita mediante consulta ao Cadastro Único – CADÚNICO e a outros cadastros. Por conta disso (ausência de poder de escolha por parte dos beneficiários), e do fato da CEF contratar diretamente a obra, não há que se falar em livre comercialização das unidades habitacionais.

Já nos empreendimentos destinados à faixa de renda de até 10 (dez) salários mínimos as unidades habitacionais são livremente comercializadas. Nesse caso, não há interveniência do Poder Público, e o beneficiário é livre para escolher o imóvel que desejar



em empreendimento oferecido no âmbito do PMCMV. O beneficiário, desde que preencha alguns requisitos (não ter recebido subsídio direto ou indireto da União, não ter recebido desconto concedido pelo FGTS, não ser detentor de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial – PAR etc.), escolhe o empreendimento, contrata a aquisição do imóvel e, após, obtém o financiamento habitacional.

O PMCMV, portanto, é bastante distinto quando o foco são famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos e quando o foco são famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos. Para o primeiro grupo, o programa apresenta um caráter mais assistencialista. Para o segundo grupo, o programa facilita a aquisição da casa própria, mas os benefícios não são tão significativos. Mas, mesmo em relação ao grupo de renda mais alta, o programa não perde o seu caráter social, de acesso à moradia, de modo que devem ser coibidos quaisquer atos que sabotem a consecução dos fins sociais do PMCMV, sejam eles praticados pelas instituições financeiras, pelas construtoras/incorporadoras, ou, até mesmo, pelos próprios beneficiários.

2.3.2. DA IMPOSSIBILIDADE DO REPASSE, AOS COMPRADORES, DE CUSTOS DECORRENTES DA COMERCIALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTO FINANCIADO PELO PMCMV. DA COBRANÇA INDEVIDA DE HONORÁRIOS DE CORRETAGEM DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES HABITACIONAIS DOS EMPREENDIMENTOS “MORADAS CLUB PELOTAS” E “MORADAS PELOTAS”

Como visto no item anterior, quando se trata de empreendimentos imobiliários oferecidos no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida” - PMCMV destinados a famílias com renda situada na faixa de 3 (três) a 10 (dez) salários mínimos, as unidades habitacionais são livremente comercializadas. Nesse caso, as famílias não são previamente cadastradas e indicadas pelos estados ou municípios, e o beneficiário é livre para escolher o empreendimento e a unidade habitacional (casa ou apartamento) que desejar. Ou seja, o beneficiário, desde que se enquadre nas normas do programa, escolhe o empreendimento imobiliário ofertado no âmbito do PMCMV, contrata a aquisição do imóvel e, após, obtém o financiamento habitacional.

Observe-se que não é qualquer empreendimento imobiliário que pode ser contratado mediante financiamento facilitado do PMCMV. Para se valer das vantagens do PMCMV - financiamento de até 100% (cem por cento) do custo de construção com liberação antecipada de até 10% (dez por cento) do custo total de obras ou valor do terreno; amortização do valor financiado ao empreendedor pela concessão de financiamento ao



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

adquirente de unidade habitacional; redução de encargos tributários etc - a construtora/incorporadora deverá apresentar projeto de acordo com as regras do programa, e submetê-lo à aprovação da CEF.

Como são comercializados os imóveis de empreendimento oferecido no âmbito do PMCMV destinado à faixa de renda de até 10 (dez) salários mínimos, a despesa decorrente da comercialização das unidades habitacionais deverá necessariamente constar na planilha de custos do empreendimento. Com efeito, esta e outras despesas deverão constar no projeto orçamentário, de modo que a Superintendência Regional da CEF possa, além de verificar o enquadramento do empreendimento na regras do PMCMV, avaliar a viabilidade do projeto, evitando-se a prática do sobrepreço e a contratação de empreendimentos com preços inexequíveis.

E, uma vez estando o custo de comercialização previsto na planilha orçamentária, esta despesa, assim como as demais necessárias para a viabilização econômica do empreendimento (despesas com a aquisição do terreno, com a construção das edificações, da urbanização e da infraestrutura e dos equipamentos comunitários, custos de legalização etc.), é considerada para a composição do preço final das unidades habitacionais. Logo, os custos decorrentes da comercialização de empreendimento financiado pelo PMCMV, como eventuais serviços de corretagem, somente são pagos pelos compradores de forma indireta, quando estes satisfazem o preço do imóvel.

Nessa senda, caso seja transferido diretamente aos compradores o ônus do pagamento de custos decorrentes da comercialização de empreendimento imobiliário financiado pelo PMCMV, como eventuais honorários de corretagem, é certo que a construtora/incorporadora estará auferindo um proveito indevido, em detrimento dos compradores, beneficiários do programa social.

Além disso, o repasse da despesa de comercialização aos adquirentes das unidades habitacionais, além de implicar no enriquecimento indevido das construtoras/incorporadoras, poderá implicar em ofensa direta às normas do PMCMV. Pelo programa, por exemplo, o preço dos imóveis não pode ultrapassar um teto preestabelecido, sendo que, no caso de municípios com população acima de 250 (duzentos e cinquenta mil) habitantes, como Pelotas/RS, o valor não poderá superar R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). Assim, caso o preço do imóvel coincida com o teto, qualquer despesa extra elevará o preço da unidade a valor que supera o previsto nas regras do PMCMV.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Ressalte-se que a prática do repasse da despesa de comercialização aos adquirentes das unidades habitacionais, em especial os honorários de corretagem, é ainda mais perversa e prejudicial do que aparenta. De fato, além dos compradores custearem um serviço prestado à construtora/incorporadora, e que por esta deveria ser pago (até porque, como visto, as despesas de comercialização, como a intermediação imobiliária, compuseram o preço das unidades habitacionais), eles pagam o valor correspondente à comissão de corretagem à vista, sem a possibilidade de financiá-lo, sendo que, pelas regras do PMCMV, o adquirente poderá se beneficiar com financiamento de até 100% (cem por cento) do valor do imóvel.

Enfim, o comprador de imóvel residencial oferecido no âmbito do PMCMV é lesado de várias formas quando é compelido a efetuar o pagamento da comissão de corretagem. Como já salientado, o PMCMV é um programa de caráter social, de acesso à moradia, de modo que o repasse indevido de custos de comercialização, como honorários de corretagem, ao beneficiário, solapa os objetivos do programa. Isso fica bastante evidenciado em relação às famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, em que a vantagem referente à subvenção econômica a que têm direito acaba sendo praticamente “anulada” pelo pagamento de honorários de corretagem.

Observe-se que a prática do repasse indevido ao comprador de custos decorrentes da comercialização de empreendimento financiado pelo PMCMV, como eventuais honorários de corretagem, é tão dissonante das regras e objetivos do programa habitacional, que o Ministério das Cidades, órgão gestor do PMCMV, em resposta à supracitada Recomendação MPF/PRM-PEL/GAB-MCS n.º 003/2011, informou que seriam adotadas as providências cabíveis para o fim de se *"promover a incorporação da regra proposta na regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida, tornando expressamente defeso o repasse dos custos do contrato de corretagem aos adquirentes dos imóveis."* (sem grifos no original) (fls. 205/205-v).

No caso em exame, essa prática nociva aos beneficiários do PMCMV foi identificada na comercialização dos imóveis dos empreendimentos denominados “Moradas Club Pelotas” (situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS) e “Moradas Pelotas” (situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS). Efetivamente, verificou-se que as imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - que comercializam os imóveis dos citados empreendimentos - com expressa autorização das incorporadoras requeridas (fls. 528/532), cobraram honorários de corretagem dos adquirentes dos imóveis.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Note-se que a prática da cobrança de honorários de corretagem dos adquirentes de imóveis de empreendimentos financiados no âmbito do PMCMV, como o "Moradas Club Pelotas" e o "Moradas Pelotas", jamais foi negada pelos representantes da FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e da HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. nas reuniões realizadas na Procuradoria da República no Município de Pelotas/RS, assim como em manifestações por escrito apresentadas. Pelo contrário, afirmaram que se trata de prática usual, que, segundo entendem, encontraria amparo na legislação que versa sobre corretagem de imóveis.

A cobrança indevida de comissão de corretagem dos compradores de unidades habitacionais do empreendimento "Moradas Pelotas" é, ainda, comprovada pelos relatos dos adquirentes das casas n.ºs 322 e 678 do referido empreendimento. Da leitura das petições iniciais das ações por eles ajuizadas no Juizado Especial Cível de Pelotas/RS (fls. 550/556 e 563/570), verifica-se que eles tiveram de pagar pelo serviço de corretagem como condição para concretizar o negócio. Os adquirentes da casa n.º 322, por exemplo, relataram que para "garantir" o imóvel desejado tiveram de pagar à vista uma "taxa de adesão", no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) - valor este que se destinava, na verdade, a pagar honorários de corretagem.

No mesmo sentido foi o relato do comprador da unidade n.º 495 e da vaga de estacionamento n.º 497 do empreendimento "Moradas Pelotas" (fl. 574), que celebrou um "Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem Imobiliária" com a imobiliária FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., onde se comprometeu a *"efetuar, no ato da assinatura do presente instrumento, o pagamento dos honorários de corretagem à CONTRATADA no valor de R\$ 3.152,00 (Três mil cento e cinquenta e dois reais), que só poderá ser realizado no Caixa da Imobiliária Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda (...)"* (sem grifos no original) (fls. 576/579).

De igual forma, relatos de adquirentes de imóveis do "Moradas Club Pelotas" também evidenciam que, na comercialização deste empreendimento, também foi imposto o ônus da corretagem aos compradores. Os próprios representantes das imobiliárias requeridas encaminharam cópia de um modelo de "contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária" (fls. 66/69), idêntico ao acima citado, cujo objeto é a intermediação da compra e venda de unidade habitacional do empreendimento localizado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS, ou seja, o empreendimento "Moradas Club Pelotas". Acerca da aludida cobrança, tem-se o seguinte depoimento:



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

*"Que está em processo de aquisição de uma unidade imobiliária do empreendimento **"Moradas Club"**, pelo Programa do governo Federal Minha Casa Minha Vida, por meio da imobiliária FUHRO SOUTO. Que está sofrendo a cobrança de uma taxa de corretagem pela imobiliária do valor de R\$ 5.521,28, sendo o imóvel avaliado em R\$ 86.500,00. Que foi beneficiária de um subsídio governamental de R\$ 7.242,00. Que considera ilegal tal cobrança pela imobiliária. Que, além disso, está sendo coagida pela imobiliária (corretores) a pagar esta taxa, pois os corretores afirmam que, se não houver o pagamento desta taxa, sua reserva será repassada a terceiros. Que solicita sigilo de seus dados pessoais. Apresenta documentos que seguem anexos a este termo. Que solicita ao Ministério Público Federal a averiguação dos fatos narrados"* (sem grifos no original) (fl. 81)

Logo, é indubitável que as imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. vêm cobrando honorários de corretagem dos adquirentes de imóveis dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas". E, ao efetuarem o pagamento pelo serviço de intermediação imobiliária, os compradores custeiam um serviço prestado à incorporadora, e que por esta deveria ser pago (até porque, como visto, as despesas de comercialização, como a intermediação imobiliária, compuseram o preço dos imóveis). Destarte, o repasse aos compradores de custos de comercialização do empreendimento, como a corretagem, resulta no enriquecimento ilícito das incorporadoras requeridas.

2.3.3. DA NÃO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM AOS COMPRADORES DE IMÓVEIS DOS EMPREENDIMENTOS "MORADAS PELOTAS" E "MORADAS CLUB PELOTAS". DA REGRA DE QUE É ENCARGO DO VENDEDOR O PAGAMENTO PELO SERVIÇO DE CORRETAGEM

Como visto, ao argumento de que prestaram serviço de intermediação de compra e venda de imóveis, as imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. cobraram honorários de corretagem dos compradores de unidades habitacionais dos empreendimentos denominados "Moradas Club Pelotas" (situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS) e "Moradas Pelotas" (situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS). Cobrança esta que contou com anuência das vendedoras, as incorporadoras TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Ocorre que se houve corretagem na comercialização dos imóveis dos citados empreendimentos, este serviço não foi prestado para os compradores, mas para as vendedoras, as incorporadoras requeridas (que, para tanto, inclusive, celebraram contrato de intermediação imobiliária com a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.). Observe-se que, nos termos do artigo 722 do Código Civil, no "*contrato de corretagem, uma pessoa, (...), obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas*". No caso, essa relação havia entre as imobiliárias e as incorporadoras, e não entre as imobiliárias e os compradores.

Efetivamente, pelo que se depreende dos relatos dos compradores, estes não contrataram, livre, consciente e voluntariamente, qualquer serviço de corretagem. Aliás, muitos sequer sabiam que o valor que estavam pagando antecipadamente era a título de honorários de corretagem. Os adquirentes da casa n.º 322 do empreendimento "Moradas Pelotas", por exemplo, somente descobriram que a tal "taxa de adesão" que lhes foi cobrada, era, na verdade, honorários de corretagem, quando retornaram no dia seguinte à imobiliária (após terem pago o valor exigido), e assinaram um "contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária" (fls. 563/570).

Portanto, como os serviços de intermediação da compra e venda das unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas" vem sendo prestados única e exclusivamente em favor das vendedoras - as incorporadoras requeridas - são estas que devem pagar pelos serviços. O que, por sinal, é a praxe no mercado imobiliário (quem geralmente arca com os custos da corretagem é o vendedor). Aliás, não só é o procedimento usual, como é a regra no ordenamento civil pátrio. Com efeito, nos termos do artigo 490 do Código Civil, "*salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição*" (sem grifos no original).

E, sendo o pagamento da corretagem pelo vendedor o procedimento habitual, pacto em sentido diverso, para ser eficaz – e válido - deverá ser livre, consciente e voluntariamente aceito pelo comprador. Nesse sentido, a irretorquível e precisa lição de Sílvio de Salvo Venosa:

*"Quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. **Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na generalidade dos casos, tenta transferir***



tal ônus ao adquirente. *A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem (Rizzardo, 1988:1.130)* (sem grifos no original) (in VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos em espécie. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. cit. p. 327)

Assim, somente é eficaz - e válida - a cláusula que transfere o ônus pelo pagamento da intermediação imobiliária ao comprador se este aceitá-la de forma livre, consciente e voluntária. E, não é o que ocorreu na comercialização dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas", pois os compradores não aceitaram, de forma livre, consciente e voluntária, assumir o encargo da corretagem. Como referido, restou comprovado que o ônus da corretagem foi imposto pelas incorporadoras e imobiliárias requeridas aos compradores. Estes não tiveram opção, ou pagavam a corretagem, ou não adquiriam a unidade habitacional.

A propósito, para justificar a conduta adotada, os representantes das imobiliárias requeridas aduziram que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 3.^a Região fixou, em norma regulamentar, com base na prerrogativa estatuída no inciso IV do artigo 17 da Lei n.º 6.530/1978, a possibilidade de transferência do encargo da corretagem aos compradores. Ocorre que está expresso, na norma mencionada, que os "*honorários (de corretagem) serão pagos, sempre pelo vendedor, salvo acordo ou ajuste prévio entre a partes*" (sem grifos no original).

Desse modo, considerando que, na realidade, não foi prestado serviço de intermediação imobiliária aos compradores; considerando que, nos termos da legislação, o ônus pelo pagamento da corretagem, na ausência de avença específica em contrário, cabe ao vendedor; e, considerando que os adquirentes de imóveis dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas" não assumiram de livre e espontânea vontade o encargo pelo pagamento da corretagem; a conclusão inarredável é de que não encontra qualquer amparo legal o repasse do ônus pelo pagamento do serviço de corretagem aos compradores das unidades habitacionais.

2.3.4. DA DEFESA DO CONSUMIDOR COMO DIREITO FUNDAMENTAL DOS DIREITOS BÁSICOS (E FUNDAMENTAIS) DO CONSUMIDOR DESRESPEITADOS PELAS INCORPORADORAS/IMOBILIÁRIAS REQUERIDAS

Elevando não somente à dignidade de norma constitucional, mas à de direito fundamental, o legislador constituinte de 1988 - atento às modernas questões relativas à conflituosidade de massa, e aos abusos praticados nas relações de consumo – estabeleceu,



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

no artigo 5.º, inciso XXXII, da Constituição da República, que "*o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor*". Mais adiante, no capítulo da Ordem Econômica, prescreveu-se, dentre os princípios gerais da atividade econômica (atividade esta que visa assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social) a "*defesa do consumidor*" (artigo 170, inciso V, da CF).

Ressalte-se, por conseguinte, que na ordem constitucional inaugurada em 1988, os direitos dos consumidores foram elevados à categoria e dignidade de direitos fundamentais, e sob esta perspectiva é que devem ser interpretados e aplicados pelos agentes públicos, e respeitados pelos particulares. Para JOSÉ AFONSO DA SILVA, "*realça de importância (...) sua inserção entre os direitos fundamentais, com o que se erigem os consumidores à categoria de titulares de direitos constitucionais fundamentais*" (sem grifos no original) (*in* Curso de Direito Constitucional Positivo. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2005. cit. p. 262/263).

E essa relevância constitucional conferida à defesa do consumidor deve-se ao reconhecimento, pelo Estado brasileiro, da fragilidade do consumidor na relação de consumo. Há muito tempo se percebe a vulnerabilidade de quem não dispõe do controle sobre os bens de produção. Assim, era imprescindível que o Estado, para coibir e corrigir injustiças, outorgasse especial proteção jurídica ao cidadão consumidor. Sobre isso, cita-se a seguinte lição de MARIA ANTONIETA ZANARDO DONATO:

"(...) o consumidor atingido por essa explosão produtiva, que o induz a buscar mais e mais a satisfação de suas necessidades e desejos e, ao mesmo tempo, torna-o impotente face à robustez adquirida pelo produtor. Contrariamente ao esperado, ou seja, ver-se o consumidor engrandecido pelo seu poder de compra, deparamo-nos com sua fragilidade, sua vulnerabilidade frente ao poderio econômico.

Do ideal propagado pela Revolução Francesa – Igualdade, Liberdade e Fraternidade – restaram, pois, nas últimas décadas, encampado pela sociedade capitalista, a tão-somente: igualdade e liberdade.

Ideais estes que estavam a refletir unicamente a realidade jurídica positiva já existente e que, por essas razões, não mais refletiam verdadeiramente a realidade fática.

Perante essas transformações sociais, econômicas e suas conseqüências muitas vezes brutais, gerando desequilíbrios de todas as ordens, especialmente para o consumidor, não poderia o Direito – enquanto Ordem Jurídica – manter-se marginalizado e indiferente.

E isso porque, se de um lado o consumidor, isoladamente considerado, se mostra frágil e impotente para enfrentar as novas



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

ofensas que lhe eram arremessadas pelo mundo moderno, de outro lado impunha-se ao Estado conferir um tratamento jurídico peculiar a esse conflito oriundo de uma relação que não mais se estabelecia no plano eminentemente individual.” (in Proteção ao Consumidor – Conceito e Extensão. São Paulo: RT, 1994, cit. p. 18)

Portanto, do reconhecimento de sua vulnerabilidade, da consciência de que o fornecedor situa-se em posição de franca superioridade técnica e/ou econômica, é que surgiu a necessidade de tutelar o consumidor por meio da criação e aplicação de normas jurídicas que reduzam (ou procuram reduzir) o desequilíbrio na relação de consumo. A esse respeito, vale citar os ensinamentos de ADA PELLEGRINI GRINOVER e ANTÔNIO HERMAN BENJAMIN, para quem:

“A sociedade de consumo, ao contrário do que se imagina, não trouxe apenas benefícios para os seus atores. Muito ao revés, em certos casos, a posição do consumidor, dentro desse modelo, piorou em vez de melhorar. Se antes fornecedor e consumidor estavam em uma situação de relativo equilíbrio de poder de barganha (até porque se conheciam), agora o fornecedor (fabricante, produtor, construtor, importador ou comerciante) que, inegavelmente, assume a posição de força na relação de consumo e que, por isso mesmo, “dita as regras”. E o direito não pode ficar alheio a tal fenômeno.

O mercado, por sua vez, não apresenta, em si mesmo, mecanismos eficientes para superar tal vulnerabilidade do consumidor. Nem mesmo para mitigá-la. Logo, imprescindível a intervenção do Estado (...).” (in GRINOVER, Ada Pellegrini et al. Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005. cit. p. 6)

Assim, a fim de equilibrar (ou tentar equilibrar) a relação de consumo, protegendo o consumidor do poder exacerbado do fornecedor, tornando efetiva a norma estatuída no inciso XXXII do artigo 5.º da Constituição da República (desenvolvendo-lhe plenamente a sua eficácia), é que o legislador ordinário brasileiro aprovou em 1990, a Lei n.º 8.078, vulgarmente conhecida por Código de Defesa do Consumidor (CDC). Neste festejado diploma legal, arrolou-se, no artigo 6.º, os direitos básicos (e fundamentais) dos consumidores, nos seguintes termos:

“Art. 6.º São direitos básicos do consumidor:

I – a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

II – a educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços, asseguradas a liberdade de escolha e a igualdade nas contratações;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

III – a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade 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;

V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

VI – a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII – o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos materiais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica dos necessitados;

VIII – a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

IX – (vetado)

X – a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.” (sem grifos no original)

Logo, nos termos do artigo 6.º do Código de Defesa do Consumidor, são direitos básicos (e fundamentais) do cidadão consumidor, em síntese, o direito à proteção de sua vida, saúde e segurança; à informação adequada e clara sobre os diversos produtos e serviços; à educação para o consumo; à proteção contratual, contra a publicidade enganosa ou abusiva e contra métodos coercitivos e desleais; à efetiva prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais e coletivos; o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos materiais e morais, individuais ou coletivos; à facilitação da defesa de seus direitos; e, a adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.

Como será demonstrado detalhadamente a seguir, constatou-se que a prática do repasse indevido do custo da corretagem aos compradores de unidade habitacional dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas” implicou, no mínimo, na ofensa aos direitos básicos – e fundamentais - dos consumidores à “*informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, (...)*” (artigo 6.º, inciso III, do CDC) e à



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

"proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços" (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

2.3.5. DOS DIREITOS BÁSICOS (E FUNDAMENTAIS) DO CONSUMIDOR DESRESPEITADOS PELAS INCORPORADORAS E IMOBILIÁRIAS REQUERIDAS

Conforme exposto anteriormente, estando o custo de comercialização previsto na planilha orçamentária de empreendimento imobiliário ofertado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" - PMCMV, esta despesa é considerada para a composição do preço final das unidades habitacionais. Logo, os custos de comercialização, como serviços de corretagem, devem ser pagos apenas indiretamente pelos compradores, quando estes satisfazem o preço do imóvel. Destarte, além do valor devido pela unidade habitacional, os compradores não devem desembolsar qualquer outra quantia para fins de ressarcimento das despesas decorrentes da comercialização do empreendimento imobiliário, como eventuais honorários de corretagem.

Em assim sendo, trata-se de evidente prática abusiva imposta no fornecimento do produto a transferência direta aos consumidores do ônus do pagamento de despesas decorrentes da comercialização de empreendimento ofertado no âmbito do PMCMV, como honorários de corretagem. Esse procedimento, além de proporcionar o enriquecimento indevido do fornecedor e atentar contra os objetivos do PMCMV, ofende o direito básico – e fundamental - dos consumidores à *"proteção contra (...) métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos (...)"* (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

E essa prática abusiva imposta no fornecimento de produto foi, como visto, constatada na comercialização dos empreendimentos denominados "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas", situados, respectivamente, na rua Olegário Mariano n.º 231, e na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS, das incorporadoras TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA. De fato, apurou-se que a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e a HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - imobiliárias que comercializam os imóveis dos citados empreendimentos - cobram honorários de corretagem dos adquirentes.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Diga-se a propósito, que os adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas" não são meramente instados a pagar pelo serviço de corretagem. Eles são verdadeiramente compelidos a pagar pelo serviço de corretagem. De fato, conforme os vários depoimentos prestados por compradores de imóveis de empreendimentos ofertados no âmbito do PMCMV comercializados pelas imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. o pagamento dos honorários de corretagem é condição para a concretização do negócio. Ou seja, o interessado, ou paga os honorários de corretagem, ou não adquire a unidade habitacional.

Saliente-se que o poder de coerção da FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e da HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. – e, por consequência, da construtora/incorporadora que se vale dos seus serviços – é ainda maior pelo fato das referidas imobiliárias atuarem também como "correspondentes imobiliários". Isso significa que a imobiliária, ao mesmo tempo em que intermedeia a compra e venda de imóveis, também faz as vezes de agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ou do BANCO DO BRASIL S/A, prestando orientações acerca do empréstimo, recebendo e encaminhando documentação do mutuário à instituição financeira etc. Assim, praticamente todo o ciclo da contratação ocorre nas dependências das incorporadoras e das imobiliárias, denotando o alto poder de influência sobre o consumidor.

Daí que, por exercerem, concomitantemente, as funções de intermediadoras da compra e venda das unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas" e de "correspondentes imobiliários" da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e do BANCO DO BRASIL S/A, a FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e a HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. exercem incontestável posição de dominância na relação, com poder de decisão sobre quem irá ou não contratar a aquisição de imóvel. Daí que é certo que não "fecha" negócio o interessado que se negar a efetuar o pagamento dos honorários de corretagem. Deste modo, não há dúvida de que são empregados métodos coercitivos e desleais.

A abusividade no fornecimento do produto é também evidenciada pelo fato de que, em verdade, não foi prestado qualquer serviço de corretagem aos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas". Afinal, não havia opção ao comprador. Ou ele se dirigia até um ponto de venda dos aludidos empreendimentos, e negociava com prepostos das requeridas FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., ou não adquiria o imóvel. Em



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

verdade, a atuação dos prepostos das imobiliárias estava muito mais para a de vendedores dos empreendimentos do que para a de corretores de imóveis.

Note-se, como referido alhures, que, se for considerado que houve serviço de corretagem, este serviço foi prestado única e exclusivamente para as vendedoras, as incorporadoras requeridas. De mais a mais, por regra (legal e consuetudinária) o encargo da corretagem é do vendedor. Assim, pacto em sentido diverso, para ser considerado eficaz – e válido – deverá ser livre, consciente e voluntariamente aceito pelo comprador. E, como demonstrado à exaustão, não é o que ocorreu na comercialização das unidades habitacionais dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, pois a maioria – senão a totalidade – dos compradores não assumiu, de livre e espontânea vontade, o encargo da corretagem.

Portanto, ao repassarem indevidamente o custo dos serviços de corretagem aos consumidores, as incorporadoras e as imobiliárias requeridas agiram de forma abusiva no fornecimento do produto. Ademais, empregaram, como visto, métodos coercitivos e desleais. Assim, é indubitável que houve ofensa ao direito básico dos consumidores adquirentes de imóveis do empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas” à *“proteção contra (...) métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas (...) abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços”* (artigo 6.º, inciso IV, do CDC).

Outrossim, na comercialização dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, identificou-se a ofensa ao direito básico – e fundamental – dos consumidores à *“informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, (...)”* (artigo 6.º, inciso III, do CDC), pois não foi esclarecido, ou foi esclarecido de forma insuficiente, que a quantia que estava sendo cobrada antecipadamente dos compradores era a título de comissão de corretagem.

Isso é evidenciado pelo relato dos adquirentes da casa n.º 322 do “Moradas Pelotas” (extraído da petição inicial de ação ajuizada no Juizado Especial Cível de Pelotas/RS). Eles relataram que, quando estavam acertando a aquisição do imóvel, foram informados por preposto da FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. de que deveriam pagar à vista uma “taxa de adesão”, no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), para “garantir” o imóvel e o financiamento. Somente descobriram que a tal “taxa de adesão” era, na verdade, honorários de corretagem, quando retornaram no dia seguinte à imobiliária



(após terem pago o valor exigido), e assinaram um "contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária" (fls. 563/570).

O fato de que era emitido um "RECIBO DE TERMO DE ADESÃO", ao invés de um "recibo de honorários de corretagem" ou documento equivalente, denota a intenção deliberada da FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. em ocultar o real motivo pelo qual exigia determinado valor antecipado dos compradores. Observe-se que no referido "RECIBO DE TERMO DE ADESÃO" constava que a importância paga era "*referente ao valor do TERMO DE ADESÃO do empreendimento Moradas - Pelotas*" (fls. 562, 573 e 575). Não havia, no documento, qualquer menção de que o valor pago se destinava a quitar honorários de corretagem.

Logo, como não foi devidamente esclarecido, ou foi esclarecido de forma insuficiente, que o depósito prévio exigido dos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas" se destinava a quitar honorários de corretagem, as incorporadoras e as imobiliárias requeridas não prestaram "*informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, (...)*" (artigo 6.º, inciso III, do CDC).

Enfim, ao imporem o custo da corretagem aos adquirentes de imóveis dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas", as incorporadoras e as imobiliárias requeridas agiram de forma abusiva no fornecimento do produto. Além disso, em vista da pressão exercida sobre os compradores, agravada pela franca superioridade das requeridas na relação de consumo, não há dúvida de que foram empregados métodos coercitivos e desleais. Desleal, também, foi a conduta de não prestar informação adequada e clara ao consumidor, não esclarecendo ou esclarecendo de forma insuficiente que a quantia que estava sendo cobrada antecipadamente dos compradores era a título de comissão de corretagem.

2.3.6. DA REPETIÇÃO "EM DOBRO" DA QUANTIA PAGA PELOS ADQUIRENTES DE IMÓVEIS DOS EMPREENDIMENTOS "MORADAS PELOTAS" E "MORADAS CLUB PELOTAS" A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM

O consumidor cobrado em quantia indevida faz jus, nos termos do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, à repetição do indébito em dobro ("*O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por*



valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável). Trata-se de verdadeira medida punitiva, de natureza civil, destinada a reprimir a conduta do fornecedor de produtos e serviços que, abusando de sua posição dominante na relação de consumo, locupleta-se ilicitamente em detrimento do consumidor.

No caso em tela, restou sobejamente demonstrado que as requeridas FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - imobiliárias que atuam em nome das incorporadoras TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA., coobraram indevidamente honorários de corretagem dos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos "Moradas Club Pelotas" e "Moradas Pelotas". Destarte, os lesados fazem jus à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagaram em excesso, acrescido de juros legais e correção monetária, nos exatos termos do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Atente-se que a única forma de excluir a incidência da sanção é provando o fornecedor que houve "engano justificável" na cobrança em quantia indevida, conforme prevê o artigo 42, parágrafo único, *in fine*, do CDC. Mas, afinal, para efeitos de exclusão da sanção da repetição do indébito em dobro, o que se poderia compreender por "engano justificável"?

Parcela da doutrina, um tanto ortodoxa, defende que poderá ocorrer a exclusão da aplicação da sanção na hipótese de demonstração de que não houve, por parte do fornecedor, *dolo* ou *culpa* na conduta de cobrar indevidamente do consumidor. Destarte, poder-se-ia comprovar o "engano justificável" a que se refere o supracitado dispositivo, através da demonstração de que o fornecedor não operou com dolo ou culpa. Perfilhando este entendimento, temos Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin que, em comentário ao citado dispositivo, assim se manifestou:

"A SUFICIÊNCIA DA CULPA PARA A APLICAÇÃO DA SANÇÃO

– Se o engano é justificável, não cabe a repetição.

No Código Civil, só a má-fé permite a aplicação da sanção.

Na legislação especial, tanto a má-fé como a culpa (imprudência, negligência e imperícia) dão ensejo à punição. (sem grifos no original) (in GRINOVER, Ada Pellegrini et al.; Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2005. cit. p. 396/7)



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Há, porém, respeitáveis doutrinadores – dentre os quais sobressai a especialista em Direito do Consumidor Cláudia Lima Marques, que, em compreensão mais arrojada do dispositivo, e tendo por base a regra da responsabilidade objetiva do fornecedor, sustenta que o “engano justificável” previsto no parágrafo único do artigo 42 do CDC, somente se coloca na hipótese de rompimento do nexo de causalidade entre a ação e resultado, o que ocorreria apenas nos casos de caso fortuito, força maior e fato do príncipe. Nesse sentido, Luiz Cláudio Carvalho de Almeida, para quem:

"(...) é possível vislumbrar no dispositivo legal do parágrafo único do art. 42 do CDC verdadeira hipótese de punitive damages autorizada em lei.

Note-se que dentro do sistema de proteção ao consumidor foi consagrada como regra a responsabilidade objetiva do fornecedor, conforme anteriormente explicitado.

Desse modo, a expressão engano justificável deve ser interpretada como fator que exclua o nexo de causalidade entre a conduta do fornecedor e o dano causado, o que, invariavelmente só será demonstrado no caso fortuito, na força maior e no fato do príncipe.

Não há razão que justifique se excepcionar o sistema de proteção ao consumidor no que tange aos critérios de aferição de responsabilidade civil do fornecedor pelos danos causados ao consumidor.

Há no dispositivo legal em comento um nítido intuito de emprestar à devolução em dobro uma função pedagógica e de desestímulo ao fornecedor.

A idéia de que a condenação indiscriminada à repetição dobrada do indébito consubstanciaria enriquecimento sem causa do consumidor parte da uma idéia equivocada de causa da obrigação.

O dever de pagar tem como causa a violação da própria lei (art. 42, parágrafo único, do CDC) e não a regra geral." (sem grifos no original) (in "A repetição do indébito em dobro no caso de cobrança indevida de dívida oriunda de relação de consumo como hipótese de aplicação dos punitive damages no direito brasileiro", in Revista de Direito do Consumidor n.º 54, Abril-Junho/2005, São Paulo: RT, 2005. cit. p. 169)

Esse entendimento, aparentemente, é o que melhor coaduna com o espírito do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o fornecedor, de modo geral, responde objetivamente pelos danos causados na relação de consumo. Partindo-se desta premissa, mesmo no caso de aplicação da sanção prevista no parágrafo único do artigo 42 do CDC, não há de se perquirir acerca dos elementos subjetivos “dolo” ou “culpa”. Somente quando o fato fugir totalmente da esfera de controle do fornecedor, é que se poderia



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

validamente alegar, como tese de defesa, a presença do "engano justificável". Nesse sentido, o ensinamento da professora Cláudia Lima Marques para quem

"Em nossa opinião não basta que inexista má-fé, dolo ou mesmo ausência de culpa do fornecedor (negligência, imperícia ou imprudência). Deve ter ocorrido um fator externo à esfera do controle do fornecedor (caso fortuito ou força maior) para que o engano (engano contratual, diga-se de passagem) seja justificável" (in Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 4. ed. São Paulo: RT, 2002, cit. p. 1051).

Sendo assim, para a corrente que defende essa posição, a que Luiz Cláudio Carvalho de Almeida denomina de concepção objetiva em contraposição à outra, designada de concepção subjetiva (*in* "A repetição ...". cit. p. 163), ocorrendo a hipótese descrita in abstracto no parágrafo único do artigo 42 do CDC, sem que haja rompimento do nexo de causalidade, a repetição do indébito em dobro é de rigor.

Observe-se que a interpretação restritiva do conceito legal "engano justificável" é importante na medida em que assegura, ao máximo, a indenização dos consumidores lesados por cobrança indevida, atendendo ao preceito contido no artigo 6.º, inciso VI, do CDC ("*São direitos básicos do consumidor: (...) a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*"). Caso prevaleça entendimento que exija dos consumidores cobrados indevidamente, provas robustas dos elementos subjetivos dolo ou culpa do fornecedor, certamente a grande maioria das lesões não seriam efetivamente reparadas.

Não se olvide, ainda, que o fornecedor, quando obtém recursos financeiros a partir da cobrança irregular dos consumidores, mesmo que sem intenção deliberada nesse sentido, está logrando nítida e descabida vantagem econômica. Cite-se o exemplo do fornecedor que, não dispondo de recursos para o adimplemento de determinada avença mercantil, esta prestes a ser sancionado por isso (com perda de negócios, de clientes etc). Com uma cobrança indevida – mesmo que involuntária – poderá obter numerário capaz de fazer frente a essa necessidade, impedido maior prejuízo econômico. O que haverá, no fim, são empréstimos involuntários dos consumidores ao fornecedor, a juros baixos.

Em casos tais, em não se promovendo rigorosa repressão à conduta do fornecedor (que, como visto, independe de sua intenção ou não em obter a vantagem econômica) - que passa necessariamente pela reparação em dobro prevista no parágrafo único do artigo 42 do CDC - os fornecedores poderão se sentir estimulados, ou tentados, a



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

lesar os consumidores, uma vez que, embora descumprindo a legislação de proteção ao consumidor, a equação econômica resultante da cobrança irregular seria amplamente favorável a seus interesses.

Colocado isso, e considerando que a concepção acerca do conceito de “engano justificável” que melhor atende aos preceitos constitucionais e legais pertinentes à proteção do consumidor é a objetiva, outra solução não há senão aplicar a sanção prevista no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor às requeridas TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA., uma vez que o vínculo causal existente entre a conduta destas empresas e o resultado lesivo causado aos consumidores não foi rompido por qualquer fato atribuído ao Poder Público (*factum principis*), ou à natureza (caso fortuito ou força maior).

De qualquer forma, mesmo que, *ad argumentandum tantum*, adote-se a concepção subjetiva, ainda assim as requeridas TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. e TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA. merecem ser sancionadas, pois não houve engano justificável na cobrança indevida de honorários de corretagem dos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”. Pelo contrário, pelo que se apurou no decorrer da instrução do inquérito civil, as incorporadoras e as imobiliárias requeridas deliberadamente acordaram em repassar o encargo da corretagem, que cabia ao fornecedor, ao consumidor.

2.3.7. DOS FUNDAMENTOS FÁTICOS E JURÍDICOS QUE AMPARAM O PEDIDO DE CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR COM NATUREZA DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA JURISDICIONAL

É de conhecimento de todos os profissionais que labutam nos fóruns brasileiros, que, da protocolização da petição inicial até o trânsito em julgado da sentença (ou acórdão) de mérito, transcorre, ordinariamente, um longo período. E, não raras vezes, esse excessivo tempo de espera frustra a justa expectativa do jurisdicionado em obter, com efetividade, o pretendido bem da vida. Com o intuito de minorar os efeitos deletérios da demora da prestação jurisdicional, é que foi conferido ao Juiz, preenchidos determinados requisitos, o poder de deferir, liminarmente (de início), as chamadas tutelas de urgência (cautelares e satisfativas).



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Essas tutelas de urgência, cautelares (meramente acautelatórias) ou satisfativas (antecipatórias dos efeitos da decisão final, satisfazendo, provisoriamente, a pretensão do autor), imprescindíveis para assegurar o resultado útil do processo, podem ser concedidas tanto em processos individuais, como em processos coletivos. No que tange ao processo coletivo, mais especificamente à ação civil pública, o fundamento legal para a concessão de medida liminar (cautelar ou satisfativa) é o artigo 12 da Lei n.º 7.347/85 (*"Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo"*).

E, além da disposição legal genérica, temos ainda o artigo 84, § 3.º, da Lei n.º 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor (aplicável à ação civil pública, por força do disposto no artigo 21 da Lei n.º 7.347/85), que, tratando especificamente da tutela específica das obrigações de fazer ou não-fazer em ações civis públicas ou coletivas, dispõe que *"sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu"*.

Essa norma, além de ratificar a possibilidade de concessão de medida liminar em ações civis públicas ou coletivas, ainda nos permite inferir os seus pressupostos. Com efeito, a partir das expressões *"sendo relevante o fundamento da demanda"* e *"havendo justificado receio de ineficácia do provimento final"*, é possível concluir que, para a concessão da medida liminar, deverá o Julgador verificar a presença da urgência, ou, nos termos da lei, o justificado receio de ineficácia do provimento final, requisito que se convencionou chamar *periculum in mora*; e, a relevância do fundamento da demanda, ou *fumus boni juris* (verossimilhança da alegação). Nesse sentido, o ensinamento de CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO:

"Não fala [refere-se ao art. 12 da Lei 7.347/85] em requisito algum mas, se uma justificação pode ser necessária, é porque necessária é também a presença dos requisitos da urgência e da probabilidade; além disso, o contrário equivaleria a desconsiderar o devido processo legal. Mais técnico e explícito, o Código de Defesa do Consumidor dispõe que 'sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu' (Lei 8078, de 11.9.90, art. 84, §3º). E, como esses dois estatutos se interpenetram mediante recíproca aplicação das normas de uma ao processo regido pelo outro (LACP, art. 21 e CDC, art. 90), as exigências do Código de Defesa do Consumidor, como requisitos para antecipar a tutela, impõem-se também na área regida pela Lei de Ação Civil Pública" (in Nova Era do Processo Civil. São Paulo: Malheiros, 2003. cit. p. 98/9).



No caso em questão, demonstra-se a relevância do fundamento da demanda (*fumus boni juris*) com os argumentos fáticos e jurídicos delineados na presente petição inicial, esteados no conjunto probatório constante nos autos do Inquérito Civil n.º 1.29.005.000007/2010-98 (em anexo).

O receio de ineficácia do provimento final (*periculum in mora*), por igual, é patente. De fato, por força da conduta ilegal e abusiva de repassar o encargo pelo pagamento da corretagem aos compradores, muitos dos beneficiários do PMCMV – programa habitacional, como visto, de nítido cunho social, destinado a viabilizar o acesso à moradia adequada a famílias carentes – estão deixando de se valer dos benefícios a que fazem jus. Afinal, muitos não pagam a comissão de corretagem não só porque não concordam em pagá-la, mas porque não dispõem de recursos para tanto. E, se não pagam a malsinada comissão de corretagem, não adquirem o desejado imóvel residencial, nem obtêm o financiamento facilitado pelo PMCMV.

É necessário, portanto, pôr fim à cobrança indevida de honorários de corretagem dos compradores de imóveis dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, assim como de outros empreendimentos financiados no âmbito do PMCMV situados em Pelotas/RS comercializados pelas imobiliárias FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. Note-se que, apesar da repercussão social, a prática em questão não foi cessada em definitivo pelas incorporadas/imobiliárias requeridas, conforme se depreende da certidão juntada na fl. 587 do Inquérito Civil n.º 1.29.005.000007/2010-98.

Dessa forma, a concessão da medida liminar – cujos requisitos estão presentes - é o único meio para fazer cessar a cobrança indevida de honorários de corretagem dos compradores de imóveis dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” e “Moradas Pelotas”, assim como de outros empreendimentos financiados no âmbito do PMCMV situados em Pelotas/RS comercializados pelas imobiliárias requeridas, evitando-se novos e maiores prejuízos aos consumidores/beneficiários do PMCMV, assegurando-se o resultado útil da prestação jurisdicional.

3. DOS PEDIDOS



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Em face do exposto, o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, por meio do seu órgão signatário, **requer** ...

... *AB INITIO*:

3.1. com fundamento no artigo 12 da Lei n.º 7.347/85 e artigo 84, § 3.º, da Lei n.º 8.078/90, **a concessão de medida liminar**, com natureza de antecipação de tutela, para que seja determinado:

3.1.1. à requerida TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. que se abstenha imediatamente de repassar o encargo pelo pagamento de serviços de corretagem, assim como de quaisquer outros valores decorrentes da comercialização do empreendimento imobiliário, aos adquirentes de imóveis do empreendimento “Moradas Club Pelotas” (“Condomínio Moradas Pelotas II”), situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.1.2. à requerida TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA. que se abstenha imediatamente de repassar o encargo pelo pagamento de serviços de corretagem, assim como de quaisquer outros valores decorrentes da comercialização do empreendimento imobiliário, aos adquirentes de imóveis do empreendimento “Moradas Pelotas” (“Condomínio Moradas Pelotas III”), situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.1.3. às requeridas FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. que se abstenham imediatamente de cobrar honorários de corretagem dos adquirentes de imóveis de empreendimentos financiados no âmbito do “Programa



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

Minha Casa Minha Vida” - PMCMV, especialmente dos adquirentes de imóveis dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” (situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS) e “Moradas Pelotas” (situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS); sob pena de imposição de multa diária individual no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.1.4. à requerida BANCO DO BRASIL S/A que adote as providências cabíveis a fim de fiscalizar o integral cumprimento da determinação contida nos itens “3.1.1” e “3.1.3”, impedindo a prática do repasse de custos de comercialização, como honorários de corretagem, aos adquirentes de imóveis do empreendimento “Moradas Club Pelotas” (situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS), e de outros empreendimentos imobiliários que financie ou venha a financiar no âmbito do “Programa Minha Casa Minha Vida” - PMCMV em Pelotas/RS e região; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94; e,

3.1.5. à requerida CAIXA ECONÔMICA FEDERAL que adote as providências cabíveis a fim de fiscalizar o integral cumprimento da determinação contida nos itens “3.1.2” e “3.1.3”, impedindo a prática do repasse de custos de comercialização, como honorários de corretagem, aos adquirentes de imóveis do empreendimento “Moradas Pelotas” (situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS), e de outros empreendimentos imobiliários que financie ou venha a financiar no âmbito do “Programa Minha Casa Minha Vida” - PMCMV na região de atribuição da Superintendência Extremo Sul da CEF; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO MUNICÍPIO DE PELOTAS

3.2. a publicação de edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, nos termos do artigo 94 da Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor);

3.3. a citação das requeridas para, querendo, **contestarem** a ação, sob pena de confissão e revelia;

... *IN FINE*, **a procedência da demanda**, com ...

3.4. a condenação da requerida TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA. em obrigação de não fazer, consistente em se abster de repassar o encargo pelo pagamento de serviços de corretagem, e de quaisquer outros valores decorrentes da comercialização do empreendimento imobiliário, aos adquirentes de imóveis do empreendimento “Moradas Club Pelotas” (“Condomínio Moradas Pelotas II”), situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.5. a condenação da requerida TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA. em obrigação de não fazer, consistente em se abster de repassar o encargo pelo pagamento de serviços de corretagem, e de quaisquer outros valores decorrentes da comercialização do empreendimento imobiliário, aos adquirentes de imóveis do empreendimento “Moradas Pelotas” (“Condomínio Moradas Pelotas III”), situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.6. a condenação das requeridas FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. em obrigação de não fazer, consistente em se absterem de cobrar honorários de corretagem dos adquirentes de imóveis de empreendimentos imobiliários financiados no âmbito do “Programa Minha Casa Minha Vida” - PMCMV, especialmente dos adquirentes de imóveis dos empreendimentos “Moradas Club Pelotas” (situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS) e “Moradas Pelotas” (situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS); sob pena de imposição de multa diária individual no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de



Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.7. a condenação da requerida BANCO DO BRASIL S/A em obrigação de fazer, consistente em adotar as providências cabíveis, inclusive de natureza punitiva, a fim de impedir a prática do repasse direto de custos de comercialização, como honorários de corretagem, aos adquirentes de imóveis do empreendimento "Moradas Club Pelotas" (situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS), e de outros empreendimentos imobiliários que financie ou venha a financiar no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV em Pelotas/RS e região; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.8. a condenação da requerida CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em obrigação de fazer, consistente em adotar as providências cabíveis, inclusive de natureza punitiva, a fim de impedir a prática do repasse direto de custos de comercialização, como honorários de corretagem, aos adquirentes de imóveis do empreendimento "Moradas Pelotas" (situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS), e de outros empreendimentos imobiliários que financie ou venha a financiar no âmbito do "Programa Minha Casa Minha Vida" - PMCMV na região de atribuição da Superintendência Extremo Sul da CEF; sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94;

3.9. a condenação genérica da requerida TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA., nos termos do artigo 42, parágrafo único, da Lei n.º 8.078/90, a restituir, em dobro, o valor pago a título de honorários de corretagem pelos adquirentes de imóveis do empreendimento "Moradas Club Pelotas" ("Condomínio Moradas Pelotas II"), situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS, acrescido de juros e correção monetária, montante que deverá ser apurado em liquidação de sentença promovida pelos eventuais interessados;

3.10. a condenação genérica da requerida TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA., nos termos do artigo 42, parágrafo único, da Lei n.º 8.078/90, a restituir, em dobro, o valor pago a título de honorários de corretagem pelos adquirentes de imóveis do empreendimento "Moradas Pelotas"



("Condomínio Moradas Pelotas III"), situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS, acrescido de juros e correção monetária, montante que deverá ser apurado em liquidação de sentença promovida pelos eventuais interessados;

3.11. a condenação das requeridas TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS III - SPE LTDA., FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. em obrigação de fazer, consistente em promover, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a publicação da decisão, ampla divulgação na imprensa regional (especialmente em jornais de grande circulação) - e diretamente aos adquirentes de imóveis do empreendimento "Moradas Club Pelotas" ("Condomínio Moradas Pelotas II"), situado na rua Olegário Mariano n.º 231, em Pelotas/RS - acerca da sentença de procedência da demanda; sob pena de imposição de multa diária individual no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94; e,

3.12. a condenação das requeridas TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – PELOTAS IV - SPE LTDA., FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e HFM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. em obrigação de fazer, consistente em promover, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a publicação da decisão, ampla divulgação na imprensa regional (especialmente em jornais de grande circulação) - e diretamente aos adquirentes de imóveis do empreendimento "Moradas Pelotas" ("Condomínio Moradas Pelotas III"), situado na rua Santiago Dantas n.º 235, em Pelotas/RS - acerca da sentença de procedência da demanda; sob pena de imposição de multa diária individual no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com reversão para o Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, previsto nos artigos 13 e 20 da Lei n.º 7.347/85 e regulamentado pelo Decreto n.º 1.306/94; e,

3.13. a condenação das requeridas ao pagamento das custas e demais despesas processuais.

4. DAS PROVAS

Protesta-se pela produção de todas as provas em direito admitidas (sendo que desde já se promove a juntada, em arquivo virtual, da íntegra dos autos do Inquérito Civil n.º 1.29.005.000007/2010-98).



Requer-se, ainda, a **inversão do ônus da prova em favor do consumidor**, nos termos do artigo 6.º, inciso VIII, da Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

5. DO VALOR DA CAUSA

Dá-se à causa o valor estimado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Termos em que pede e espera deferimento.

Pelotas/RS, 6 de setembro de 2011.



Documento eletrônico assinado digitalmente por **MAURO CICHOWSKI DOS SANTOS**, Procurador(a) da República, em 06/09/2011 às 16h18min.
Este documento é certificado conforme a MP 2200-2/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.