

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR Nº
5005318-51.2011.404.7110/RS**

AUTOR : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
RÉU : BANCO DO BRASIL S/A
: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
RÉU : FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
: H. F. M. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO SILVA DA ROCHA
: DANIEL FUHRO SOUTO
RÉU : TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA
: IMOBILIÁRIA - PELOTAS III - SPE LTDA
: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA
: IMOBILIÁRIA - PELOTAS IV - SPE LTDA
ADVOGADO : AMIR JOSE FINOCCHIARO SARTI
: Saulo Sarti
: Ludmilla Guimarães Rocha
: Cauê Martins Simon
: LIA SARTI

DECISÃO (LIMINAR/ANTECIPAÇÃO DA TUTELA)

D)

O *Ministério Público Federal* ajuizou a presente ação civil pública, em face de *Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas IV - SPE Ltda., Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda., HFM Consultoria Imobiliária Ltda., Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil S.A.*, visando a cessação da cobrança de comissão de corretagem na comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários denominados Moradas Club Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas II) e Moradas Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas III), bem como a restituição, em dobro, pelas demandadas *Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas IV - SPE Ltda.*, dos valores já indevidamente cobrados dos adquirentes de unidades daqueles empreendimentos.

Para tanto, asseverou, em síntese, que: (a) no Procedimento Administrativo nº 1.29.005.000098/2010-61, posteriormente convertido em inquérito civil, foi constatada a cobrança, dos adquirentes de unidades dos empreendimentos imobiliários acima referidos, de comissão de corretagem; (b) os empreendimentos, contudo, são realizados por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, regulado pela Lei nº 11.977/2009, que visa viabilizar o atendimento à demanda de habitações para às famílias com renda até dez salários mínimos, o que torna ilegal a realização de tal cobrança; (c) formulou recomendação neste sentido ao Ministério das Cidades e à Caixa Econômica Federal, tendo ambos

reconhecido expressamente a irregularidade do repasse das despesas de comercialização para os adquirentes de imóveis financiados pelo PMCMV; (d) a cobrança, contudo, continua sendo realizada na comercialização das unidades dos condomínios acima referidos; (d) em face das disposições da Constituição da República, da Lei Orgânica do Ministério Público e do Código de Defesa do Consumidor, resta patente a sua legitimidade para tutelar interesses individuais homogêneos, sendo a ação civil pública instrumento processual adequado para tanto; (e) a Caixa Econômica Federal, como gestora dos recursos destinados à implementação do PMCMV, não pode ficar inerte diante da prática de atos atentatórios aos objetivos do programa, especialmente quando constatados em empreendimentos por ela financiados ou praticados por pessoas a ela vinculadas (como correspondentes imobiliários), decorrendo daí a sua legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda e, por consequência, a competência da Justiça Federal para conhecer da matéria; (f) o PMCMV é um programa de caráter social, sendo que, no caso de aquisição de moradias para famílias com renda entre três e dez salários mínimos, há financiamento integral do valor do imóvel; além disso, a planilha de custos dos empreendedores contém valores significativos de 'custo de comercialização', de modo que tal despesa já é computada na fixação do preço das unidades; por tais características, resta configurada inequivocamente a impossibilidade de repasse aos compradores do custo de comercialização das unidades habitacionais; (g) não houve verdadeira prestação de serviços de corretagem aos compradores das unidades dos empreendimentos Moradas Pelotas e Moradas Club Pelotas; (h) a prática mercantil, a Lei nº 6.530/78 e o Código Civil atribuem ao vendedor, ressalvada expressa anuência do comprador, o ônus do pagamento da comissão de corretagem; (i) a conduta verificada na comercialização das unidades dos empreendimentos antes referidos violou o Código de Defesa do Consumidor, especialmente no que se refere à exigência de prestação de informação clara e adequada ao adquirente de produtos e serviços e à vedação às práticas comerciais coercitivas, desleais ou abusivas; (j) os valores já adimplidos pelos adquirentes de imóveis dos empreendimentos Morada Pelotas e Moradas Club Pelotas devem ser restituídos em dobro, nos termos do disposto no artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Ao final requereu a concessão de medida antecipatória, para imediata cessação, pelos demandados, da cobrança da comissão de corretagem dos adquirentes dos imóveis.

A inicial veio instruída com documentos.

O exame do pedido liminar foi postergado para depois do oferecimento da resposta dos demandados, sendo, na ocasião, determinada a expedição e publicação de edital, nos termos do artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor, conforme requerido na inicial.

Regularmente citados, os demandados oferecerem suas respectivas contestações.

O Banco do Brasil S/A ofereceu contestação (evento 47).

Em preliminar, arguiu a inépcia da inicial e a impossibilidade jurídica em relação a ele, bem como a sua ilegitimidade passiva, na medida em

que, sendo entidade que age como particular e está sujeita ao regramento das empresas privadas, não detém poder de polícia para atender às pretensões formuladas na inicial. Além disso, asseverou que resta caracterizada a inépcia da inicial pelo caráter genérico do pedido formulado naquela peça.

Quando ao mérito, aduziu, em síntese, que: (a) não cabe ao Banco do Brasil, que age como mero agente financeiro, em auxílio ao programa estatal, regular a atuação de terceiros; (b) inexistente regra proibindo a cobrança de corretagem no âmbito do PMCMV, o que é corroborado pela recomendação do Ministério Público para a que o Ministério das Cidades promova a regulação da matéria, de modo que, em princípio, tal prática não pode ser reputada como ilegal; (c) a comunicação da assessoria de imprensa da CEF não tem o condão de caracterizar a cobrança de comissão de corretagem como ilegal, em especial porque é praxe do mercado repassar os custos da corretagem ao comprador; (d) o fato de constar na planilha de custos do empreendimento valores referentes a custos de comercialização tampouco indica, necessariamente, que a despesa de corretagem estaria abrangida por tais custos; (e) a cobrança está sendo feita de acordo com a legislação que regula a matéria, no caso a lei da corretagem imobiliária; (f) sendo o autor o Ministério Público, em caso de sucumbência do réu não deve haver condenação ao pagamento de honorários advocatícios.

Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas - IV - SPE Ltda. ofereceram resposta conjunta (evento 48).

Preliminarmente arguíram: (a) a ilegitimidade ativa do *parquet*, asseverando que a tutela de direito individual por meio de ação civil pública promovida pelo Ministério Público está adstrita às hipóteses de direitos indisponíveis, não sendo cabível quando se trata de direitos individuais homogêneos disponíveis, como no caso dos autos; (b) que não detém legitimidade para figurarem no polo passivo da demanda, porquanto a comissão de corretagem é cobrada exclusivamente pelas empresas corretoras em razão do exercício da função de intermediação de compra e venda, relação esta que não se confunde a relação que se estabelece entre a construtora e o adquirente.

Quanto ao mérito, asseveraram, em suma, que: (a) não existe nenhum impedimento legal ou regulamentar para a cobrança da comissão de corretagem e o valor de tal comissão não está incluído na composição do preço de cada unidade habitacional, não havendo, tampouco, enriquecimento ilícito das incorporadoras requeridas; (b) apesar da manifestação do Gerente Regional de Construção Civil da superintendência Regional Extremo Sul da CEF, referida na inicial, a própria Caixa, nos autos do processo 5002.087.16.2011.404.7110, que tramita na subseção Judiciária de Pelotas, esclareceu que '*segundo legislação de regência, não há qualquer impedimento de natureza normativa, administrativa ou legal vedando, permitindo ou de qualquer forma regulando o tema comissão de corretagem sobre operações do Programa Minha Casa Minha Vida...*' (c) no mesmo sentido pronunciaram-se a Consultoria jurídica do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul e o Conselho Federal de Corretores de Imóveis; (d) também a Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao decidir disputa entre empresa construtora e uma

adquirente de imóvel também se pronunciou pela inexistência de ilegalidade na cobrança, do comprador do imóvel, de comissão de corretagem; (d) mesmo se reconhecida a irregularidade da cobrança da comissão de corretagem, não haveria enriquecimento ilícito da incorporadora, visto que esta não intervém naquela relação e, como dito, a remuneração de tal serviço não é computada na fixação do custo das unidades habitacionais; (e) todos os compradores assinaram contratos individuais de prestação de serviços de corretagem imobiliária; (f) ademais, ao contrário do alegado na inicial, houve a efetiva prestação dos serviços de corretagem, afigurando-se inviável a comercialização de qualquer unidade de empreendimento de grande porte sem a intermediação de corretores de imóveis; (g) os argumentos antes expendidos evidenciam que não houve imposição indevida, ardil, engano ou fraude na comercialização dos imóveis e na cobrança da correspondente comissão de corretagem; (h) não houve tampouco sonegação de informação relevante, sendo de ressaltar que nos imóveis destinados à faixa de renda de até dez salários mínimos, as unidades habitacionais são livremente comercializadas; (i) não estão presentes os requisitos para o deferimento da antecipação de tutela postulada na inicial.

A resposta das incorporadoras veio acompanhada de documentos.

Também a Caixa Econômica Federal apresentou contestação (evento 49).

Arguiu sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Primeiramente porque é mera gestora operacional dos recursos destinados à concessão de subvenção para aquisição de moradia popular, não sendo titular de poder regulamentar do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual, nos termos da Lei nº 11.977/2009, é atribuído ao Poder Executivo. Em segundo lugar porque não detém atribuição de fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis.

No que se refere ao *meritum causae*, obtemperou, em resumo, que: (a) diante da ausência de regulamentação sobre a cobrança de comissão de corretagem no âmbito do PMCMV, na avaliação que realiza do projeto não é possível identificar se o vendedor pretende absorver o pagamento da referida comissão, a título de custo de comercialização; (b) em face da orientação normativa do programa, a sua área técnica, ao analisar uma proposta de financiamento de empreendimento, visa aferir a viabilidade do projeto e verificar se a garantia é compatível com o valor global de venda; (c) não há como avaliar e fiscalizar, como pretendido na inicial, se as despesas de corretagem são incorporadas ao custo do empreendimento; (d) além disso, não possui poder de polícia que viabilize o cumprimento da medida pretendida pelo Ministério Público.

Com tais argumentos, postulou pela extinção do feito sem julgamento do mérito ou, sucessivamente, pelo julgamento de improcedência da pretensão da inicial.

Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda. também apresentaram resposta conjunta e anexaram documentos (evento 51).

Em preliminar, arguíram: (a) ausência de interesse de agir e a ilegitimidade do *parquet*, argumentando que, consoante entendimento firmado

pelo Superior Tribunal de Justiça, o Ministério Público só tem legitimidade para promover ação pública civil na defesa de interesses difusos ou coletivos, sendo-lhe vedado valer-se desse instrumento para porfiar na defesa de direitos individuais afetos a determinado grupo, como ocorre no caos dos autos; (b) que são partes ilegítimas para figurarem no polo passivo da demanda, na medida em que apenas realizam suas atividades sociais nos limites legais e não possuem qualquer relação com a inclusão da verba referente a despesas de comercialização na Ficha Resumo do Empreendimento; (c) a impossibilidade jurídica do pedido, dado que a comissão de corretagem questionada na inicial foi cobrada nos estritos termos legais e decorre da efetiva comercialização dos imóveis.

No que diz respeito ao mérito da demanda, aduziram que: (a) a cobrança de comissão de corretagem é legítima, tendo amparo legal e constitucional; (b) o PMCMV não alijou o corretor da comercialização dos imóveis a ele vinculados, tendo, na verdade, beneficiado vários profissionais do mercado imobiliário como engenheiros, arquitetos, pedreiros, marceneiros etc., tendo todos direito a receber a devida contraprestação pelo trabalho realizado; (c) atividade de corretagem de imóveis é regulamentada e fiscalizada pelo sistema COFECI/CRECI, sendo, além disso, legal e usual a cobrança dos honorários de corretagem diretamente do comprador; (d) o procedimento por elas adotados foi submetido à apreciação dos conselhos acima referidos, tendo eles formulado pronunciamento pela plena legalidade das práticas adotadas no âmbito do PMCMV; (e) as suas atuações como correspondentes imobiliários não gera qualquer custo para os adquirentes do imóvel e constituem, na verdade, uma facilitação para a aquisição dos bens, já que o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal não teriam condições de atender ao grande número de propostas de financiamento habitacional decorrentes do PMCMV; (f) a cobrança de comissão de corretagem do adquirente de bem imóvel é admitida pelo Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor quando, como no caso em exame, haja ajuste prévio; (g) a Lei nº 11.977/2009, que instituiu o PMCMV, não revogou ou alterou a Lei nº 6.530/78, que regula a profissão de corretor de imóveis, sendo com ela compatível; (h) foram efetivamente realizadas atividades de corretagem de imóveis, consubstanciadas na demonstração, aproximação da partes, recolhimento/envio de documentos e encaminhamento de propostas; (i) não havendo qualquer regulamentação especial sobre corretagem no âmbito do PMCMV e tendo tal atividade regulação própria no ordenamento jurídico (Lei nº 6.530/78 e artigos 722 a 729 do Código Civil), não resta configurada hipótese de irregularidade no *modus operandi* adotado no caso em exame; (j) não houve ofensa aos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, como alegado na inicial; (k) o Ministério das Cidades, em resposta ao questionamento formulado pelo Procurador da República, esclareceu que *'o arcabouço legal do PMCMV, representado, basicamente, pela Lei 11.977, de 07 de julho de 2009, e pelo Decreto 6.962 de 17 de setembro de 2009, não aborda o pagamento de honorários de corretagem', cabendo ainda ressaltar que a aludida atividade profissional é regida pela Lei 6.630, de 12 de maio de 1978'*; (l) a Caixa firmou acordo de cooperação com o Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, para

fiscalização da atuação das empresas de corretagem no âmbito do PMCMV, tendo aquele conselho emitido parecer pela legitimidade da cobrança da respectiva comissão; (m) os contratos de corretagem foram portanto regulares e, nos casos em que o financiamento não foi obtido, houve restituição dos valores adimplidos a título de honorários de corretagem; (n) não há ilegalidade no ajuste firmado entre as imobiliária e as incorporadores e as primeiras não tiveram qualquer intervenção nos ajustes realizados entre as construtoras e a Caixa Econômica Federal ou o Banco do Brasil; (o) não há prova das alegações do Ministério Público.

Com tais argumentos, postularam pela rejeição das pretensões da inicial.

Os autos vieram, então, conclusos para exame do pedido liminar.

É o breve relato. Passo a decidir.

II)

Inépcia da inicial pela ausência de especificidade do pedido.

O Banco do Brasil S/A argui a inépcia da inicial, argumentando que o pedido contra ele formulado, item 3.7 da inicial, viola a exigência do artigo 286 do Código de Processo Civil, por carecer de especificidade.

Não lhe assiste razão.

O pedido é inequívoco, qual seja, a determinação judicial de que o Banco do Brasil atue, nos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida em que participe como instituição financeira, no sentido impedir a cobrança de comissão de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais.

O fato de não haver precisão quanto ao modo como deve se dar tal atuação não configura indeterminação ou ausência de especificidade do pedido, já que, como visto acima, a pretensão do Ministério Público é certa e determinada.

Ademais, a imputação, ao Banco do Brasil, da obrigação de agir para impedir a cobrança da comissão de corretagem, assim como a fixação da forma com tal atuação deve se efetivar, requer o exame das disposições legais e contratuais que regem o empreendimento, sendo, portanto, matéria que integra o mérito da demanda.

Deve ser rejeitada, portanto, a preliminar de inépcia da inicial, por ausência de especificidade do pedido, suscitada pelo Banco do Brasil S/A.

A alegação de inépcia da inicial por impossibilidade jurídica, também suscitada pelo banco demandado, por estar relacionada ao exame das condições da ação, deve ser apreciada em tópico próprio.

Preliminar de ilegitimidade do Ministério Público e inadequação da ação civil pública para tutela de interesses individuais homogêneos.

As demandadas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas - IV - SPE Ltda., Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda. arguíram, em preliminar, a ilegitimidade do Ministério Público

para a tutela de interesses individuais homogêneos, como os discutidos na presente demanda, bem como a consequente inadequação da ação civil pública para tal finalidade.

Sem razão as demandadas.

De fato, os interesses cuja tutela é pretendida por meio do presente feito, por terem titulares perfeitamente indetectáveis e objeto divisível são qualificáveis como individuais homogêneos. Além disso, caracterizam-se como direitos disponíveis.

No entanto, ainda assim, o Ministério Público detém legitimidade para sua defesa coletiva em Juízo e, por conseguinte, afigura-se adequada a via da ação civil pública para tal fim.

Isso porque a relação entre os adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários denominados Moradas Club Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas II) e Moradas Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas III), por um lado, e as incorporadoras e as imobiliárias, por outro, é, exte de qualquer dúvida, de consumo. Com efeito, as partes acima indicadas e os bem oferecido, encontram precisa adequação nos conceitos de consumidor (artigo 2º), fornecedor (artigo 3º) e produto (artigo 3º, §1º) estabelecidos pelo Código de Defesa do Consumidor - Lei nº 8.078/90.

Assim, mesmo quando se trata de direitos individuais homogêneos disponíveis, como os ora discutidos, está presente, por força do disposto nos artigos 81 e 82 do Código de Defesa do Consumidor, a possibilidade de sua tutela coletiva pelo ministério Público.

Saliento, ainda, que, por sua própria natureza e em decorrência de disposição expressa do artigo 1º da Lei 8.078/90, a manutenção da regularidade das relações de consumo é questão de relevante interesse social. Desse modo, a legitimidade conferida ao ministério Público pelo artigo 82 do Código de Defesa do Consumidor, para a tutela de direitos individuais homogêneos dos consumidores, encontra assento constitucional, na medida em que o artigo 127 da Carta Política fixa, dentre as funções institucionais daquele órgão, a defesa dos interesses sociais.

No sentido do entendimento acima adotado, o seguinte acórdão do Superior Tribunal de Justiça (se grifo no original):

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA 284/STF. REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS QUE VIVEM ÀS MARGENS DE RODOVIA FEDERAL PRÓXIMA À ÁREA DO PARQUE ESTADUAL DELTA DO JACUÍ. DIREITO URBANÍSTICO. DIREITO À MORADIA. CIDADANIA URBANÍSTICA. DIREITOS E INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO MINISTÉRIO PÚBLICO RECONHECIDA. 1. O Ministério Público possui legitimidade ativa para propor Ação Civil Pública em defesa de interesses individuais homogêneos (art. 81, parágrafo único, III, c/c os arts. 82, I, e 117 do CDC). 2. No Direito Urbanístico, sobretudo quanto à garantia do direito à moradia digna, afloraram, simultânea e inseparavelmente, direitos e interesses individuais homogêneos (= dos sem-teto ou moradores de favelas, cortiços e barracos) e outros de índole difusa (= da coletividade, que também é negativamente afetada, nos planos ético e material da qualidade de vida, pela existência de guetos de agressão permanente à cidadania urbanística e ao meio ambiente). 3. Além da proteção dos interesses individuais homogêneos dos habitantes da ocupação irregular, a retirada dos barracos e casas

edificados às margens de rodovia federal (ou em qualquer outro local considerado ambientalmente impróprio, insalubre ou inseguro), com o conseqüente assentamento das famílias em área que se preste à moradia, representa benefício de natureza difusa, em prol da sociedade como um todo, tendo em vista os riscos causados pela invasão à segurança e bem-estar das pessoas. 4. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.(RESP 200702914181, HERMAN BENJAMIN, STJ - SEGUNDA TURMA, DJE DATA:30/06/2010 REVPRO VOL.:00187 PG:00381 RSTJ VOL.:00219 PG:00192.)

Em sentido mais amplo, admitido a legitimidade do Ministério Público para a tutela de todo e qualquer direito individual homogêneo, além dos concernentes às relações consumeristas, o recente julgado (sem grifo no original), também do Superior Tribunal de Justiça, cujos argumentos também adoto como razões de decidir:

PROCESSUAL CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA DESTINADA À TUTELA DE DIREITOS DE NATUREZA PREVIDENCIÁRIA (NO CASO, REVISÃO DE BENEFÍCIOS). EXISTÊNCIA DE RELEVANTE INTERESSE SOCIAL. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO MINISTÉRIO PÚBLICO. RECONHECIMENTO. 1. Para fins de tutela jurisdicional coletiva, os interesses individuais homogêneos classificam-se como subespécies dos interesses coletivos, previstos no art. 129, inciso III, da Constituição Federal. Precedentes do Supremo Tribunal Federal. Por sua vez, a Lei Complementar n.º 75/93 (art. 6.º, VII, a) e a Lei n.º 8.625/93 (art. 25, IV, a) legitimam o Ministério Público à propositura de ação civil pública para a defesa de interesses individuais homogêneos, sociais e coletivos. Não subsiste, portanto, a alegação de falta de legitimidade do Parquet para a ação civil pública pertinente à tutela de direitos individuais homogêneos, ao argumento de que nem a Lei Maior, no aludido preceito, nem a Lei Complementar 75/93, teriam cogitado dessa categoria de direitos. 2. A ação civil pública presta-se à tutela não apenas de direitos individuais homogêneos concernentes às relações consumeristas, podendo o seu objeto abranger quaisquer outras espécies de interesses transindividuais (REsp 706.791/PE, 6.ª Turma, Rel.ª Min.ª MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, DJe de 02/03/2009). 3. Restando caracterizado o relevante interesse social, os direitos individuais homogêneos podem ser objeto de tutela pelo Ministério Público mediante a ação civil pública. Precedentes do Pretório Excelso e da Corte Especial deste Tribunal. 4. No âmbito do direito previdenciário (um dos seguimentos da seguridade social), elevado pela Constituição Federal à categoria de direito fundamental do homem, é indiscutível a presença do relevante interesse social, viabilizando a legitimidade do Órgão Ministerial para figurar no polo ativo da ação civil pública, ainda que se trate de direito disponível (STF, AgRg no RE AgRg/RE 472.489/RS, 2.ª Turma, Rel. Min. CELSO DE MELLO, DJe de 29/08/2008). 5. Trata-se, como se vê, de entendimento firmado no âmbito do Supremo Tribunal Federal, a quem a Constituição Federal confiou a última palavra em termos de interpretação de seus dispositivos, entendimento esse aplicado no âmbito daquela Excelsa Corte também às relações jurídicas estabelecidas entre os segurados da previdência e o INSS, resultando na declaração de legitimidade do Parquet para ajuizar ação civil pública em matéria previdenciária (STF, AgRg no AI 516.419/PR, 2.ª Turma, Rel. Min. GILMAR MENDES, DJe de 30/11/2010). 6. O reconhecimento da legitimidade do Ministério Público para a ação civil pública em matéria previdenciária mostra-se patente tanto em face do inquestionável interesse social envolvido no assunto, como, também, em razão da inegável economia processual, evitando-se a proliferação de demandas individuais idênticas com resultados divergentes, com o conseqüente acúmulo de feitos nas instâncias do Judiciário, o que, certamente, não contribui para uma prestação jurisdicional eficiente, célere e uniforme. 7. Após nova reflexão sobre o tema em debate, deve ser restabelecida a jurisprudência desta Corte, no sentido de se reconhecer a legitimidade do Ministério Público para figurar no polo ativo de ação civil pública destinada à defesa de direitos de natureza previdenciária. 8. Recurso especial desprovido.(RESP 200901028441, LAURITA VAZ, STJ - QUINTA TURMA, DJE DATA:01/02/2011.)

Portanto, qualquer que seja a ótica adotada sob a matéria, resta inequívoca a legitimidade do ministério Público para a tutela dos interesses individuais homogêneos deduzidos na inicial, bem como a adequação do instrumento processual elegido para tal desiderato.

Preliminar de ilegitimidade passiva do Banco do Brasil e de impossibilidade jurídica do pedido em relação a ele.

O Banco do Brasil S/A argui, em preliminar, a impossibilidade jurídica do pedido em relação a ele e a sua ilegitimidade passiva.

Para tanto, sustenta, em síntese, que é instituição financeira sujeita às regras de direito privado e que, em razão disso, não detém poder de polícia para regular a atuação de particulares.

Sem razão o demandado.

Com efeito, o Banco do Brasil é sociedade de economia mista sujeita, portanto, ao regramento próprio das empresas privadas. No entanto, sendo empresa instituída com capital público, o regime privado é, em relação a ele, derogado, dado que se submete, por exemplo, à exigência de licitação, para aquisição de bens e serviços (artigo 173, §1º, da Constituição da República), e aos princípios da administração pública, previstos no artigo 37 da Carta Política.

Assim, em caso como o dos autos, em que o Banco do Brasil estabeleceu ajuste com a demandada HFM Consultoria Imobiliária Ltda., constituindo-a sua correspondente imobiliária, para auxiliar na execução do Programa Minha Casa Minha Vida, deve ele velar para que a sua constituída haja nos limites da legalidade e da moralidade pública.

Para tanto, ademais, o banco demandado prescinde de poderes outros além daqueles ajustados contratualmente ou, inexistindo sanções previstas na avença celebrada com a imobiliária, tem a possibilidade de rescisão contratual, em caso de atuação abusiva ou ilegal da contratada.

Em face de tal circunstância, apresenta-se patente a legitimidade do Banco do Brasil para integrar o polo passivo da presente demanda.

Por outro lado, ainda que assim não fosse, resta evidente que a construção, o financiamento e a comercialização do empreendimento Condomínio Moradas Pelotas II estão sendo realizados mediante uma atuação integrada e interdependente entre incorporadora, instituição financeira e empresa imobiliária.

Desse modo, é inequívoco que, quando se discute a legitimidade da cobrança da comissão de corretagem no empreendimento acima referido, as três entidades envolvidas no processo produtivo e de comercialização, Banco do Brasil, Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda., devem integrar o polo passivo da demanda.

A análise da responsabilidade de cada uma das empresas acima nominadas, em caso de reconhecimento da ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem, constitui matéria referente ao *meritum causae*.

Devem ser rejeitadas, portanto, as alegações de inépcia da inicial por impossibilidade jurídica e ilegitimidade passiva, suscitadas pelo Banco do Brasil.

Preliminar de ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal.

A exemplo do Banco do Brasil, a Caixa Econômica Federal argui a sua ilegitimidade para integrar o polo passivo da presente demanda.

Sustenta, em resumo, que é mera gestora operacional dos recursos destinados à concessão de subvenção para aquisição de moradia popular, não sendo titular de poder regulamentar do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual, nos termos da Lei nº 11.977/2009, é atribuído ao Poder Executivo. Além disso, assevera que não detém atribuição de fiscalizar a atividade dos corretores de imóveis.

De fato, a Caixa Econômica Federal não detém poder regulamentar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. No entanto, por fundamentos similares àqueles acima deduzidos, apresenta-se inequívoca a legitimidade daquela empresa pública para figurar na presente demanda na qualidade de ré.

A Caixa Econômica Federal é empresa pública e, como tal, embora exerça atividade econômica em regime de direito privado, está submetida à exigências ordem pública, como a necessidade de licitação, para aquisição de bens e serviços (artigo 173, §1º, da Constituição da República), e a observância aos princípios da administração pública, previstos no artigo 37 da Carta Política.

Assim, em caso como o dos autos, em que a Caixa estabeleceu ajuste com a demandada Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda., constituindo-a sua correspondente imobiliária, para auxiliar na execução do Programa Minha Casa Minha Vida, deve ela velar para que a sua constituída haja nos limites da legalidade e da moralidade pública.

Para tanto, ademais, o empresa pública demandada prescinde de poderes outros além daqueles ajustados contratualmente ou, inexistindo sanções previstas na avença celebrada com a imobiliária, tem a possibilidade de rescisão contratual, em caso de atuação abusiva ou ilegal da contratada.

Em face de tal circunstância, apresenta-se patente a legitimidade da Caixa Econômica Federal para integrar o polo passivo da presente demanda.

Por outro lado, como dito alheres, ainda que assim não fosse, resta evidente que a construção, o financiamento e a comercialização do empreendimento Condomínio Moradas Pelotas III estão sendo realizados mediante uma atuação integrada e interdependente entre incorporadora, instituição financeira e empresa imobiliária.

Desse modo, é inequívoco que, quando se discute a legitimidade da cobrança da comissão de corretagem no empreendimento acima referido, as três entidades envolvidas no processo produtivo e de comercialização, Caixa Econômica Federal, Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas IV - SPE Ltda. e Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda., devem integrar o polo passivo da demanda.

O exame da responsabilidade de cada uma das empresas acima nominadas, em caso de reconhecimento da ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem, constitui, a seu turno, matéria referente ao *meritum causae*.

Preliminar de ilegitimidade das demandadas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas - IV - SPE Ltda., Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda. para figurarem no polo passivo da demanda.

As demandadas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas - IV - SPE Ltda. sustentam que detêm legitimidade para figurarem no polo passivo da demanda, porque a comissão de corretagem questionada na inicial é cobrada pelas empresas corretoras de imóvel.

Novamente não lhes assiste razão.

Conforme evidencia o 'Contrato de Intermediação de Venda de Imóveis' juntado no evento 48 (CONTR6), as incorporadoras elegem as imobiliárias que atuarão na vendas das unidades habitacionais e estabelecem com elas referentes à comercialização dos imóveis.

Ademais, a pretensão deduzida na inicial tem como um dos fundamentos o fato de estarem, as incorporadores, transferindo para o adquirente o ônus da remuneração do corretor, quando, na planilha de custos do empreendimento, que serve de base para a fixação do custo unitário do bem, é computado o valor referente a tal remuneração.

Portanto, é patente a legitimidade das incorporadoras para figurarem no polo passivo da demanda, sendo, a legitimidade da cobrança e a aferição da eventual responsabilidade por ressarcimento, matérias atinentes ao *meritum causae*.

As demandadas Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda., por sua vez, sustentam que, por não participarem da elaboração dos custos do empreendimento, realizando simplesmente a comercialização dos bens, seriam partes ilegítimas para integrarem o polo passivo do presente feito.

Também não tem razão tais demandadas.

Justamente por serem as pessoas jurídicas que realizam a cobrança da comissão de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais e também por integrarem a cadeia de empresas que coloca o produto no mercado, afigura-se inequívoca a legitimidade daquelas demandas para estarem no polo passivo da demanda.

Como dito nos tópicos acima, a legitimidade ou não da cobrança da comissão de corretagem no caso em exame e a definição da pessoa responsável pela cobrança indevida constituem matérias relacionadas ao mérito da demanda, que não descaracterizam a legitimidade para responder à ação intentada pelo Ministério Público.

Por tais argumentos, não vislumbro ilegitimidade passiva das empresas imobiliárias apontadas na inicial.

Preliminar de impossibilidade jurídica do pedido.

As demandadas Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda., argumentando que a comissão de corretagem questionada na inicial foi cobrada nos estritos termos legais e que decorre da efetiva comercialização dos imóveis, resta configurada hipótese de impossibilidade jurídica do pedido.

A preliminar, no entanto, não merece acolhida.

Fato de haver previsão legal admitindo a cobrança de comissão de corretagem, ainda que associado à circunstância de ter ocorrido a efetiva comercialização dos imóveis, não impede o reconhecimento de que, no caso concreto, possa ter havido cobrança indevida e enriquecimento ilícito, como alegado na inicial.

Com efeito, a inicial está submetendo a apreciação do Poder Judiciário questões como quem deveria, no caso concreto, ser a pessoa responsável pelo pagamento da comissão de corretagem ou se as empresas incorporadoras incluíram no custo dos imóveis os valores correspondentes ao pagamentos da referida comissão, entre outras. Assim, resta evidente que o simples fato de haver permissivo legal para a cobrança da comissão não torna a pretensão do Ministério Público juridicamente impossível.

Por outro lado, a análise da legitimidade ou não, no caso trazido a exame, da cobrança de comissão de corretagem dos adquirentes é matéria que, como já dito na apreciação das outras preliminares, está afeita ao mérito da demanda.

Há que ser rejeitada, portanto, a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido suscitada pelas imobiliárias demandadas.

Superadas as questões processuais, cumpre examinar o pedido liminar formulado na inicial.

Pedido de antecipação de tutela

Cinge-se o objeto da demanda em examinar se é legítima, ou não, a cobrança de comissão de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais dos empreendimentos imobiliários denominados Moradas Club Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas II) e Moradas Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas III).

Passo, então, a empreender tal tarefa.

O Programa Minha Casa Minha Vida tem nítido caráter social, visando, como se depreende dos termos do artigo 1º da Lei nº 11.977/2009, reduzir o déficit de moradias do país, mediante o incentivo à produção de novas unidades habitacionais, ou à requalificação de imóveis urbanos subaproveitados, para aquisição por famílias de baixo e médio poder aquisitivo.

Dentre os instrumentos utilizados pelo programa para viabilização do acesso à moradia, estão a concessão de subvenção para famílias de baixa renda e financiamento integral do imóvel nas demais hipóteses.

No caso em exame, os empreendimentos denominados Moradas Club Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas II) e Moradas Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas III) destinam-se a famílias de médio poder aquisitivo, já que dirigidos a atender grupos familiares com ganhos de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) ou dez salários mínimos.

Em tais hipóteses, embora a comercialização se dê maneira livre, ou seja, sem credenciamento dos interessados por órgão público ou prefeitura, o programa não perde sua finalidade social, já que garantido financiamento de 100% (cem por cento) do valor do imóvel - condição não oferecida nos financiamentos habitacionais ordinários.

Assim, em face dessa característica, tenho que, mesmo não havendo vedação legal ou regulamentar expressa, se afigura incompatível com Programa Minha Casa Minha Vida a atribuição da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem ao adquirente das unidades habitacionais.

Com efeito, o programa garante financiamento integral do imóvel, justamente para permitir o acesso à moradia própria àquelas famílias que não disponham de reserva de capital ou poupança. Portanto, a exigência de pagamento de comissão de corretagem, ainda que de forma parcelada, cria fator de discriminação para o acesso à moradia (disponibilidade de recursos para pagamento de entrada, comissão de corretagem ou taxa de adesão) não contemplado pela lei instituidora do PMCMV e em desacordo com os seus fins.

Saliento que, embora necessária a atuação de empresa imobiliária que disponibilize profissionais para demonstração dos imóveis, indicação das unidades disponíveis e fornecimento de informações sobre as condições para aquisição do bem, a despesa com tal serviço deve ser suportada pela empresa incorporadora, mesmo que, para tanto, haja necessidade de inclusão de seu valor no custo do bem. Com isso, ainda que possa haver uma certa elevação do preço final de comercialização das unidades habitacionais, fica garantido o acesso ao imóvel da família que não disponha de recursos ou reserva financeira para pagamento de comissão de corretagem. O caráter social do programa, ademais, subsiste íntegro, nessa hipótese, porque, mesmo com a inclusão dos custos de comercialização na fixação do valor de venda dos imóveis, este deverá ficar limitado aos patamares estabelecidos para financiamento no âmbito do PMCMV.

Resta evidente, portanto, que a cobrança de comissão de corretagem dos adquirentes de unidades habitacionais financiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida constitui procedimento que afronta as diretrizes da Lei nº 11.977/2009, assim como os princípios da razoabilidade e da isonomia.

Contudo, mesmo que se admitisse, em tese, a possibilidade de cobrança de comissão de corretagem do adquirente de unidade habitacional edificada com base no PMCMV, a cobrança de tal comissão, na forma como realizada nos empreendimentos examinados na presente demanda, afigura-se nitidamente ilegal.

Conforme demonstram os documentos acostadas aos autos, no projeto financeiro para edificação do Condomínio Moradas Pelotas II (Moradas Club Pelotas) e do Condomínio Moradas Pelotas III (Moradas Pelotas), foram considerados valores expressivos para cobertura dos custos de comercialização.

Relativamente ao Condomínio Moradas Pelotas II, na proposta de financiamento formulada pela incorporadora ao Banco do Brasil S/A., foi apresentado um custo de comercialização R\$ 2.179.323,00 (dois milhões, cento e setenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais), correspondente a aproximadamente 4,72% do valor global de venda do empreendimento (evento 01, INQ11).

No que se refere ao Condomínio Moradas Pelotas III, na Ficha Resumo do Empreendimento, apresentada pela incorporadora à Caixa Econômica Federal, foi consignado, a título de despesas de comercialização, o valor de R\$ 2.527.560,00 (dois milhões, quinhentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta reais), que corresponde a 6% (seis por cento) do valor global do empreendimento (evento 01, INQ18).

Ademais, tais valores, contrariando a versão das incorporadoras demandadas, foram nitidamente contabilizados no custo da edificação do condomínio e serviram de base para a fixação do preço final das unidades a serem comercializadas.

Com efeito, nos documentos acima referidos há o valor de venda das unidades habitacionais, calculado com a inclusão do montante referente aos custos de comercialização.

Saliento que, para aprovação do projeto pela instituição financeira, o preço final das unidades habitacionais deve estar adequado aos limites próprios do PMCMV. Desse modo, não é razoável ponderar que aquele valor seria lançado ali de maneira aleatória, sem representar previsão concreta de custo a ser contabilizado no empreendimento e, portanto, suportado, ao final, pelo adquirente.

Corroborando tal conclusão, o Contrato de Intermediação de venda de Imóveis, juntado no evento 48 (CONTR6), celebrado entre Rodobens Negócios Imobiliários S/A (contratante) e Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. (contratada) evidencia a existência de ajuste entre as duas empresas que observa, entre outras disposições, aos seguintes termos:

Clausula Primeira

(...) a CONTRATANTE contrata os serviços da CONTRATADA para, em regime de não exclusividade, intermediar e promover a venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos lançados pela CONTRATANTE ou por uma de suas empresas COLIGADAS da qual esta participe como sócia cotista, na qualidade de incorporadora, no regime de auto-financiamento, na praça de Pelotas.

Cláusula Quinta

A CONTRATANTE ou por uma de suas empresa COLIGADAS da qual esta participe como sócia cotista, pagará à CONTRATADA pelos serviços prestados, a remuneração total de 3,00% (Três por cento), incidente sobre o valor á vista da tabela de Vendas da unidade autônoma comercializada.

Tal contrato, embora firmado para a comercialização de unidades edificadas pela modalidade de auto-financiamento, deixa clara a existência de ajuste entre as partes para pagamento, *pela incorporadora*, dos custos da

comercialização, ou seja, da comissão de corretagem pela venda das unidades habitacionais comercializadas em Pelotas.

Além disso, há nos autos a Nota fiscal juntada no evento 48 (NFISCAL7) que demonstra o efetivo pagamento, pela empresa Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Pelotas IV SPE Ltda., em favor de H. F. M. Consultoria Imobiliária Ltda., da quantia de R\$ 423.340,21 (quatrocentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta reais e vinte e um centavos), referente à **corretagem na venda de imóveis do empreendimento Moradas Pelotas**.

A referida nota fiscal ajusta-se aos termos do contrato acima mencionado, na medida em que demonstra a existência de pagamento, por empresa coligada à contratante, em favor de empresa coligada à contratada, de valor com correspondência muito aproximada ao percentual fixado na avença.

Cumpra observar que a empresa H.F.M. Consultoria Imobiliária Ltda. tem o Sr. Luiz Henrique Fuhro Souto (sócio majoritário da Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda.) como titular de 50% (cinquenta por cento) de seu capital social - evento 51, OUT2 e OUT3 . Da mesma forma, a empresa Rodobens Negócios Imobiliários S/A detém 50% (cinquenta por cento) do capital social das incorporadoras Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas IV - SPE Ltda. - evento37.

Por fim, também ratificando as conclusões acima, há correspondências, trocadas entre Rodobens Negócios Imobiliários S/A e Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda., estabelecendo, no que se refere ao Condomínio Moradas Pelotas II, a atribuição do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente das unidades habitacionais do empreendimento - evento 01, INQ26.

Em síntese, as evidências dos autos permitem concluir que: (a) havia ajuste prévio entre a empresa que controla as incorporadoras demandadas e a demandada Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. para comercialização das unidades habitacionais edificadas em Pelotas, que estabelecia o pagamento das despesas de corretagem pelas construtoras; (b) nas planilhas apresentadas às instituições financeiras para aprovação dos projetos, as despesas de corretagem foram computadas na fixação do preço individual das moradias a serem comercializadas; (c) houve efetivo pagamento da comissão de corretagem pela incorporadora à imobiliária contratada para comercialização dos imóveis e (d) posteriormente as partes (representante das incorporadoras e representante das imobiliárias) alteraram os termos do ajuste, passando a atribuir aos adquirentes das unidades o pagamento do valor referente à comissão de corretagem.

Em face de tais fatos, resta evidente que a cobrança de comissão de corretagem dos adquirentes das unidades habitacionais representou dupla exigência a mesmo título (pagamento à imobiliária de maneira direta e à incorporadora pela inclusão da despesa no custo do imóvel) e, por consequência, implicou em vantagem excessiva tanto para as incorporadoras como para as empresas imobiliárias, em prejuízo do consumidor. Com isso, a cobrança da referida comissão apresenta-se como inequivocamente ilegal, tanto por força do

artigo 39, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, como em decorrência do disposto no artigo 884 do Código Civil.

Saliento que as conclusões acima não ficam alteradas pelo fato de, conforme estabelecido no contrato, o pagamento da empresa incorporadora estar limitado à razão de 3% (três por cento) do valor da comercialização.

Primeiramente porque a circunstância de estar, o percentual remuneratório da imobiliária, fixado em desacordo com os patamares mínimos estabelecidos pelo Conselho Federal dos Corretores de Imóveis não torna inválido o ajuste. Na verdade, tal conduta pode apenas representar infração administrativa da imobiliária, cujo exame é de alçada exclusiva do órgão fiscalizador do exercício da profissão.

Em segundo lugar, porque o rateio da comissão de corretagem só seria possível mediante expressa anuência das partes. Não é isso, contudo que evidencia o contrato de prestação de serviços acima referido, nem foi essa a informação prestada aos adquirentes dos imóveis, como demonstram as avenças firmadas com os adquirentes.

Em face de todos os argumentos acima declinados, está presente, portanto, a plausibilidade do direito invocado na inicial.

O risco de dano irreparável, ou de difícil reparação, reside no fato de que, a persistir a cobrança de comissão de corretagem, podem ser prejudicados interessados que tenham condições para obtenção do financiamento nos moldes oferecidos pelas instituições financeiras, mas que não disponham de recursos para pagamento, em uma vez ou parceladamente, da mencionada comissão.

Impõe-se, portanto, o deferimento da medida liminar pleiteada na inicial, para determinar a cessação da cobrança da comissão de corretagem pelas demandadas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas IV - SPE Ltda., Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda., HFM Consultoria Imobiliária Ltda.

Há que ser fixada, outrossim, como garantia da efetividade da presente decisão, multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), tanto para a incorporadora como para a empresa imobiliária, em relação a cada operação realizada em desacordo com a decisão ora proferida.

Saliento que as tanto a imobiliária como a incorporadora devem ser responsabilizadas conjuntamente em caso de descumprimento da decisão, já que, como visto acima, a decisão de repassar os custos de corretagem para o adquirente do imóvel resultou de deliberação conjunta das empresas envolvidas no empreendimento.

No entanto, tenho que não se justifica, por ora, a concessão da medida liminar postulada na inicial em relação à Caixa Econômica Federal e ao Banco do Brasil S/A, na medida em que a decisão liminar ora concedida possui força executiva autônoma, prescindindo, portanto, da intervenção das instituições financeiras para sua efetivação.

Não fica prejudicada, porém, a adoção, pelas entidades acima nominadas, das medidas administrativas que, por ventura, caso reconhecida alguma infração contratual pelas demais demandadas.

D)

Ante o exposto, rejeito as preliminares suscitadas pelos demandados e *defiro o pedido de antecipação de tutela* para determinar às demandadas *Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas III - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas IV - SPE Ltda., Fuhro Souto Consultoria Imobiliária Ltda. e HFM Consultoria Imobiliária Ltda.* que se abstenham de cobrar quaisquer valores a título de comissão de corretagem ou taxa de adesão dos adquirentes de unidades habitacionais dos empreendimentos *Moradas Club Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas II) e Moradas Pelotas (Condomínio Moradas Pelotas III,* ficando autorizada apenas a cobranças de eventuais despesas ou valores expressamente autorizados pelo Banco do Brasil S/A ou pela Caixa Econômica Federal.

Como garantia da efetividade desta medida, fixo multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por unidade habitacional vendida em desacordo com a presente decisão, ficando obrigada ao pagamento integral do valor acima fixado cada uma das empresas (incorporadora e imobiliária) envolvida na operação que represente descumprimento da antecipação de tutela ora concedida.

Intimem-se.

Embora afastadas as preliminares suscitadas nos autos, abro ao Ministério Público o prazo de 10 (dez) dias para manifestação sobre os documentos acostados pelos demandados e para que especifique as provas que pretende produzir.

Após a manifestação do Ministério Público, intimem-se novamente os demandados para que digam as provas que pretendem produzir, justificando a necessidade da produção probatória eventualmente pleiteada.

Pelotas, 24 de novembro de 2011.

Everson Guimarães Silva
Juiz Federal Substituto

Documento eletrônico assinado por **Everson Guimarães Silva, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.jfrs.jus.br/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **7448085v42** e, se solicitado, do código CRC **D0926E54**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): EVERSON GUIMARAES SILVA:2448
Nº de Série do Certificado: 2442D08CAB14243C
Data e Hora: 24/11/2011 18:58:04
