

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
VARA CÍVEL DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ.**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ**, através da Promotora de Justiça que esta subscreve, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, com fulcro nos artigos 127 e 129, III, da CF/88, art. 5º, I da Lei 7.347/1985 c/c artigos 81, III e 82, I, 83 e 84, da Lei 8.078/1990, vem, à presença de Vossa Excelência, propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA – com obrigação de fazer, cumulado com preceito cominatório e pedido liminar** na defesa dos direitos coletivos de consumidores, em face de:

**W.TORRE PARAUAPEBAS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.384.925/0001-22, com sede à Avenida Chucru Zaidan, n.º 920. 16º Andar, sala conjunto 161, sala 03, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, São Paulo-SP;

**CIPASA CENTRO NORTE DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.689.007/0001-30, com endereço na Rua SE 11, Quadra 104 Sul, Lote 35, Edifício Felipe I, Sala 04, Plano Diretor Sul, CEP 77020-026, Palmas-TO e/ou Av. Ana Karina, s/n.º – Bairro Apoena, CEP 68515-000, Parauapebas/PA,

pelas razões de fato e de direito expostas a seguir.

## **I – CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O Ministério Público Estadual recebeu nesta Promotoria de Justiça Cível de Defesa do Consumidor abaixo assinado de moradores do Loteamento ALVORÁ PARAUAPEBAS os quais reclamam da sistemática de reajuste das parcelas contratuais, com

cobrança de taxas de juros não compatíveis com os contratados, tendo inclusive os Noticiantes apresentado um parecer técnico.

Além das notícias de fato trazidas a este Ministério Público pelos consumidores, foram protocolados ainda manifestações solicitando providências por parte da AMONPA - Associação de Moradores Nascidos em Parauapebas, PROCON local e outras entidades da sociedade organizada de Parauapebas.

Em vista dos fatos foi instaurado Inquérito Civil sob o SIMP nº 004511-030/2017, os Investigados foram cientificados do procedimento.

Os contratos e planilhas foram submetidos a análise contábil pelo **GATI - GRUPO DE APOIO TÉCNICO INTERDISCIPLINAR**, que exarou parecer em dia 16/07/2018, (fls. 1020/1028) **apontando irregularidades no cálculo das parcelas quando da aplicação de juros e correção monetária, nos seguintes termos:**

Nesse sentido, esta contabilidade analisou, **Contratos Particulares de Compromisso de compra e venda de Lote/Terreno, do Loteamento ALVORÁ PARAUAPEBAS**, constante no procedimento e constatou-se em resumo as seguintes irregularidades:

1) Utilização para cálculos do valor da prestação a pagar do Sistema de Amortização Price, que utiliza capitalização de juros sobre juros (juros compostos), tornando o contrato mais oneroso, quando deveria utilizar a metodologia da Amortização a Juros Simples - MAJS, sendo que a diferença no total a pagar entre um sistema e outro, corresponde a 31,36% do saldo inicial.

2) Aplicação de correção monetária mensal, ou seja, em período inferior 6 meses, em desacordo com o Inciso III do Artigo 1º da Lei nº 4.864/1965.

O parecer contábil informa que **o sistema de amortização adotado pelas Requeridas é o Sistema de Amortização Francês ou Sistema PRICE**, que se caracteriza pelo valor fixo das prestações, **porém a forma de juros utilizada por este sistema é o chamado juros compostos ou juros sobre juros.**

Nos contratos de compra e venda firmados pelas Requeridas o saldo devedor é apurado através da diferença do valor do lote abatendo-se a entrada, que é dividido pelo número de prestações mensais fixas sobre a qual incide-se juros de 12% a.a., correção monetária mensal e taxa de administração.

Ocorre que essa metodologia de aplicação da correção monetária mensal, gera incerteza no valor da parcela que será paga, posto que em face das prestações serem calculadas pelo sistema PRICE, o valor final da parcela a pagar varia mensalmente pelo efeito da correção monetária fazendo com que o devedor nunca saiba o valor que irá pagar em cada parcela.

Pelo método de amostragem, o Técnico desta Órgão Ministerial, tomou como base dois contratos e aleatórios, para demonstrar o método utilizado pelas Requeridas, vez que os contratos firmados pelas Requeridas são típicos contratos de adesão possuindo a mesma redação para todos aos acostados aos autos, impossibilitando ao consumidor margem de negociação.

Assim sendo, conforme as cláusulas pactuadas o valor das parcelas evoluiriam da seguinte forma, sem incluir a correção monetária:

Quadro – EVOLUÇÃO – valor entre 1ª e última parcela pelo SISTEMA PRICE:

Cliente	Cont	SD* INICIAL R\$	VI da Parcela R\$	N.º de Parc.	Juros Mensal (%)	1ª Parc. R\$	Última parcela R\$	Aum. Parcela (%)	SD* FINAL R\$	Aum. do SD (%)
Edivaldo C. Bezerra	22301	79.230,00	1.030,69	144	1%	1.080,62	1.806,24	67,15	153.358,62	159,36
Marilene C. Machado	22340	92.000,00	1.337,09	120	1%	1.432,00	2.218,30	54,91	218.231,33	137,21

\* SD – Saldo devedor.

Verifica-se, portanto, que no momento inicial da venda o Grupo empresarial em tela, **transmite uma falsa impressão ao consumidor**, fazendo o consumidor acreditar ter capacidade econômica financeira para cumprir com suas obrigações contratuais, haja vista, **o suposto valor fixo das parcelas**, que porém, sofrem **uma evolução crescente ao longo de toda execução do contrato**, para a qual o Consumidor não está financeiramente preparado.

Nesse diapasão, cumpre pontuarmos que na verdade com essa sistemática, **o Grupo empresarial possui uma estratégia de vendas que ilude o consumidor** de seu empreendimento imobiliário, fazendo com que os contratos **nasçam viciados, inexecutáveis, fadados ao inadimplemento pelo consumidor, uma vez que não demonstram a devida informação em suas cláusulas da real evolução dos valores das parcelas, bem como do saldo devedor ao longo da execução do contrato**, e principalmente, que as parcelas ao longo do contrato vão aumentando progressivamente. Tal conduta praticada pelo Grupo Empresarial é desleal para com o consumidor, violando dessa forma os princípios da boa fé, da transparência, da vulnerabilidade, da equidade e confiança nas relações de consumo.

Isso posto, conforme em síntese se demonstra nos quadros evolutivos das parcelas que a sistemática utilizada pelas Requeridas, faz com que os valores das parcelas se tornem demasiadamente onerosas aos consumidores, chegando a uma variação em termos percentuais entre a **primeira e última** parcela na ordem de 67,15 %, conforme demonstrado na Análise Técnica nº 19/2018, (fls.1020) elaborada pelos técnicos deste *Parquet*.

Ressaltamos de início que os contratos operacionalizados pelo Grupo W.Torre variam a quantidade de parcelas, conforme a escolha de cada comprador. Nessa esteira, como se vê diante dos dados pontuados nos quadros acima, existe uma constante evolução de valores das parcelas, bem como por via reflexa surge a ocorrência de **aumento do saldo devedor**, ficando caracterizado assim **a nocividade da sistemática de cálculo** utilizada pelo Grupo Empresarial em tela, fato esse que torna o contrato ao longo do tempo inviável de pagamento, tendo em vista o **total e danoso desequilíbrio econômico financeiro**, surgindo assim a ocorrência da **inexequibilidade** dos contratos desde o momento de sua assinatura.

Seguindo o raciocínio acima, se tem que a ocorrência do aumento do saldo devedor, faz agravar a nocividade intrínseca perpetrada no contrato, nocividade essa advinda em função da sistemática de cálculo utilizada pela empresa em tela, uma vez que se tem um **aumento constante do saldo devedor**.

Nessa esteira, Excelência, não resta dúvida da **nocividade da sistemática de cálculo** utilizada pelo Grupo Empresarial ora requerido, havendo a necessidade de ser efetivada uma repactuação dos contratos de modo a adotar a sistemática menos onerosa ao consumidor, ressaltando-se, que essa **repactuação deverá ser calculada a partir do saldo para quitação de pagamento a vista**, conforme valores constantes nos demonstrativos de desconto de antecipação de parcelas a vencer, elaborado no sistema utilizado pelo Grupo em tela, **com isso, Excelência, objetiva-se trazer aos contratos o equilíbrio econômico financeiro**, haja vista, que se a repactuação ocorrer a partir do saldo devedor projetado de acordo com as parcelas vincendas, o consumidor estaria sendo lesado, uma vez que nesse valor já ocorreu a incidência de taxa de juros compensatórios e índice de correção anual, conforme cláusula contratual, **devendo assim ser expurgado no quando da repactuação**.

Destarte, Excelência, ratifica-se que a intenção do Grupo WTorre ao se valer da sistemática por ela utilizada, visa na verdade tão somente facilitar a operacionalização das vendas dos lotes de seu empreendimento imobiliário, vendendo a ilusão de parcelas fixas, não tendo dessa forma demonstrado nenhuma preocupação ou responsabilidade para com os consumidores, afrontando e contrariando princípios e normas que regulam as relações consumeristas do ordenamento jurídico pátrio, em especial a boa-fé.

**Corroborando a interpretação acima, cumpre transcrevermos parte da justificativa do próprio Grupo Empresarial em tela, encaminhado ao MPE. Vejamos:**

Quanto a atualização monetária constante na cláusula dos contratos (Item B.4) , há legislação vigente no país, permite a utilização de tal dispositivo. No entanto prever a correção monetária, em períodos não inferiores a 6 meses. A empresa aplica a correção do valor da prestação de forma mensal, conforme item (B.4) dos contratos, o que contraria a legislação o Inciso III do Artigo 1º da Lei nº 4.864/1965.

**LEI Nº 4.864, DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965.**

*Art. 1º Sem prejuízo das disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:*

.....

*III - O saldo devedor e as prestações serão corrigidos em períodos não inferiores a 6 (seis) meses com base em índices de preços apurados pelo Conselho Nacional de Economia, ou pela Fundação Getúlio Vargas, e o contrato deverá indicar em detalhe as condições do reajustamento e o índice convencionado.*

**LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004.**

.....

*Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.*

Em oposição ao Sistema PRICE, existe a Metodologia de Amortização a Juros Simples (MAJS), sistema utilizado para cálculo de amortização dos contratos de financiamento a juros simples.

Ao se cotejar os dois sistemas nos contratos trazidos como amostra o Parecerista apontou o seguinte:

Quadro: VALOR FINAL – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO FRANCÊS (PRICE) X METODOLOGIA DE AMORTIZAÇÃO A JUROS SIMPLES - MAJS:

Cliente	Contrato	VF Inicial	VT Final MAJS	VT Final PRICE	Diferença	% Dif.
Edivaldo C. Bezerra	22301	R\$79.230,00	R\$ 178.486,57	R\$ 205.491,18	R\$ 27.004,61	34,08%
Marilene C. Machado	22340	R\$92.000,00	R\$ 191.878,13	R\$ 218.231,33	R\$ 26.353.19	28,64%

Quadro: VALOR PARCELA SISTEMA PRICE X MAJS:

Cliente	Contrato	1ª Parcela MAJS (R\$)	Última parcela MAJS (R\$)	1ª Parcela PRICE (R\$)	Última parcela PRICE (R\$)
Edivaldo C. Bezerra	22301	940,01	1.567,36	1.080,62	1.806,24
Marilene C. Machado	22340	1.260,45	1.949,01	1.432,00	2.218,30

Assim sendo, M.M Julgador, ante os dados acima demonstrados podemos afirmar que não resta menor dúvida quanto a nocividade causada aos contratos por meio da sistemática de venda utilizada pelo Grupo WTorre incidindo desde o início da relação

consumerista um total desequilíbrio contratual, contrato esse já fadado a inadimplência, uma vez que na sua origem se reveste de onerosidade excessiva em face do consumidor.

Um ponto importante constante do Nota Técnica está em apontar que a prática dos juros compostos, ou juros sobre juros, é legalmente permitida para as instituições que compõem o Sistema FINANCEIRO Nacional, o que não é o caso das Requeridas.

Ante a gravidade das irregularidades encontradas e com o objetivo de compor extrajudicialmente a lide, no ano de 2019 houve uma proposta de um TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) minutada por este Órgão Ministerial e encaminhada à W.TORRE PARAUPEBAS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS S/A<sup>1</sup>.

O Empreendimento solicitou prazo de 30 (trinta) dias para análise e/ou apresentação de contraproposta ao TAC formulado (fls. 1174). O prazo fora deferido e posteriormente, em 12/06/2019 foi apresentada contraproposta pela Empreendedora (fls. 1222/1233).

O *Parquet*, analisando a contraproposta, propôs a retirada da cláusula que se refere a uma 13ª parcela a ser incluída ao final de cada ano de pagamento, chamada de cláusula intermediária, que segundo a proposta, seria 100% abatida em forma de desconto, caso o cliente fique adimplente pelos próximos 12 meses, por entender prejudicial ao consumidor.

Em resposta, a empreendedora não aceitou a proposta e reiterou os termos da contraproposta (fls. 1292/1293).

Não tendo sido possível a composição extrajudicial dos contratos, e sendo evidente o prejuízo causado pelas Requeridas aos consumidores, ante práticas enganosas e omissivas durante as negociações do contrato, bem como tendo em vista a prática ilegal do anatocismo nos contratos firmados pelas Requeridas. Não restou outra alternativa para a defesa dos consumidores que a propositura da presente ação.

## II – LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO:

A Ação Civil Pública já possui mais de 20 anos. Seu manejo ocorre diariamente nos tribunais, e a legitimidade Ministerial vem sendo reiteradamente confirmada no âmbito do direito do **consumidor**, da criança e adolescente, do meio ambiente, dentre muitos outros.

A Constituição de 1988 ampliou a função institucional do Ministério Público, ao conferir-lhe atribuição para manejar a Ação Civil Pública, visando à proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos (art. 129, III, CF).

<sup>1</sup> fls. 1164 do inquérito civil SIMP nº 004511-030/2017

O art. 127 da Norma Pressuposta estabeleceu, ainda, que incumbe ao MP a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

No caso concreto, pretende-se tutelar os interesses e direitos dos consumidores do loteamento WTORRE, os quais são vítimas de práticas abusivas, que causam o desequilíbrio nos contratos, em razão da evolução onerosa das parcelas, para os quais os consumidores não possuem prévio conhecimento.

O artigo 81, III, da Lei 8.078/1990 (CDC), disciplina que a defesa coletiva dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas será exercida quando se tratar de interesses ou direitos individuais homogêneos, os decorrentes de origem comum, atribuindo legitimidade ao Ministério Público para tutelar judicialmente e extrajudicialmente estes interesses, conforme Art. 82, I, do CDC.

Some-se a isso que a jurisprudência é pacífica no sentido de atribuir legitimidade ao MP para tutelar estes direitos, confira o julgado a seguir:

**Ementa: AÇÃO CIVIL PÚBLICA** – Contrato bancário – Cobrança de tarifa por emissão de cheque de baixo valor em período anterior à Resolução nº 3.518/2007 do BACEN – Negativa de prestação jurisdicional incorrida – **Legitimidade do Ministério Público na defesa dos interesses individuais homogêneos – Suficiente abrangência e relevância do direito lesado a justificar a atuação ministerial** – Inteligência da Súmula nº 07 do Conselho Superior do **Ministério Público** – Constituição do Instituto Barão de Mauá há mais de ano e pertinência temática comprovados – Preliminares rejeitadas. **TARIFA POR EMISSÃO DE CHEQUE DE BAIXO VALOR** – Exigência da tarifa por serviço prestado entre instituições financeiras e não ao cliente – Inteligência do art. 39, inciso V, do Código de **Defesa** do Consumidor – Prática abusiva do fornecedor – Exigência de vantagem manifestamente excessiva – Nulidade da cláusula contratual que exigia a cobrança da referida tarifa – Devolução dos valores indevidamente exigidos de forma simples, em relação aos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação – Abrangência nacional – Restrição regional contida no artigo 16 da Lei nº 7.347/85 inaplicável à espécie – Aplicabilidade do art. 100 do Código de **Defesa** do Consumidor – Dano moral coletivo reconhecido – Prática abusiva perpetrada pela maior

instituição financeira do País – Banco com a maior carteira de clientes brasileiros – Desrespeito à legislação consumerista – Fixação da indenização em R\$50.000,00 – Sucumbência a cargo do réu ante o decaimento mínimo do autor – Recurso do banco réu improvido e demais recursos providos em parte – Maioria de votos.

(TJ-SP - Apelação APL 01654870420098260100 SP 0165487-04.2009.8.26.0100 (TJ-SP) Data de publicação: 24/06/2015).

### III – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

#### 1 – Relação Consumerista: Loteamento x Consumidor

Excelência, em consonância ao cerne da demanda, que se vincula à natureza das relações consumeristas, mister se faz pertinente tecermos breve digressão aos princípios gerais do Código de Defesa do Consumidor e dos Direitos Básicos do Consumidor, totalmente contrariados no caso em tela pelo Grupo Empresarial ora requerido.

Nessa esteira, o Código de Defesa do Consumidor possui posição destacada dentro do ordenamento jurídico, sendo, portanto, uma norma supralegal, com uma malha principiológica própria. Assim sendo, o ordenamento jurídico pátrio reconhece os princípios básicos do consumidor, assegurando o direito à informação, direito de ser ouvido, direito de escolha e direito à segurança.

Excelência, são essas justamente as premissas básicas do direito do consumidor, sendo todos os esforços no sentido de se obter um consumo consciente e seguro, em que o consumidor venha ser devidamente informados acerca das características, *modo de utilização*, riscos e *preço* do produto ou serviço a ser contratada, informação essa que o Grupo WTorre deixou de repassar aos consumidores.

Posto isso, ficou demonstrado no caso em tela que o Grupo empresarial WTorre, ante a ausência de informação adequada aos seus consumidores quanto aos reais reflexos dos valores das parcelas, contrariou o **Princípio da informação e transparência**, conforme se encontra no art. 4º, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor. Vejamos:

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de



consumo, atendidos os seguintes princípios: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995)

IV - educação e **informação** de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo;

Seguindo o norte acima, o dever de informação é a pedra de toque no direito do consumidor, sem o qual se mostra impossível a proteção ao consumidor, na busca por um consumo seguro e consciente. Tal relevância se justifica uma vez que todo produto ou serviço deve ser amplamente caracterizado a fim de que o consumidor forme adequado discernimento, podendo exercer o seu direito de escolha. Essa imposição legal garante maior segurança ao consumidor, evitando a incorreta utilização do produto ou eventuais danos.

Nesse sentido, assim se posiciona Rizzato Nunes: *“A informação não pode faltar com a verdade daquilo que informa de maneira alguma, quer seja por afirmação, quer por omissão. Nem mesmo manipulando frases, sons e imagens para, de maneira confusa ou ambígua, iludir o destinatário da informação”*. (In:Curso de Direito do Consumidor. 4ª Ed. Saraiva, 2009. P.53).

Destarte, o dever de transparência e clareza se impõe em todas as fases negociais, ou seja, nos momentos pré-contratual, contratual e pós-contratual. Sendo, portanto, tamanha a importância do dever de informação e transparência, dada a confiança que o consumidor deposita na informação recebida, que na seara consumerista ganha especial atenção à legítima expectativa do consumidor, haja vista, ser fortemente tutelado quando da apresentação da oferta e da publicidade. Ratificando a tamanha importância das informações veiculadas na oferta e na publicidade os artigos 30 e 35 do CDC confere força vinculante e obrigatória a tal conteúdo.

Excelência, eis que aqui resta demonstrado o cerne da demanda em tela, uma vez que ao não informar na fase pré-contratual os reflexos econômicos financeiros na execução dos contratos, o Grupo WTorre contrariou o norte trazido pelo Princípio da Informação e Transparência.

Outro princípio Excelência, contrariado pelo Grupo WTorre foi o **Princípio da vulnerabilidade**, conforme disposto no art.4º, inciso I do CDC, que reconhece de forma expressa tal vulnerabilidade, tratando de um conceito jurídico, em que reconhece que todo consumidor é pessoa vulnerável, na medida que não possui a técnica, o conhecimento e a tecnologia, ou seja, o consumidor, por não possuir tais informações, se coloca numa posição de inferioridade frente ao fornecedor, fato esse que se reportou nas relações consumeristas firmadas pelo Grupo WTorre.

No mais, o Grupo WTorre também contrariou o regramento esculpido pelo **Princípio da Boa-fé objetiva**, sendo regra de conduta que cria no contratante a expectativa de seu parceiro contratual se paute por padrões éticos de comportamento, padrão ético que deve ser verificado no caso concreto. Destarte, trata-se de cláusula geral que será implementada no caso concreto pelo julgador, de acordo com a natureza peculiar do negócio celebrado e das partes envolvidas.

Positivado no art. 422 do Código Civil, a boa-fé objetiva é uma via de mão dupla, pois deve ser observada tanto pelo fornecedor quanto pelo consumidor, tratando-se assim de cláusula implícita em todo e qualquer contrato celebrado.

Pois bem, no caso em tela Excelência, o Grupo WTorre deixou de exercer a boa-fé objetiva uma vez que se prevaleceu da fraqueza ou ignorância dos consumidores que com o grupo contratou, haja vista, como pontuado alhures, a empresa comercializa seus lotes imobiliários de rendas diversificadas, pessoas essas que muitas das vezes tem um grau de conhecimento e financeiro reduzido.

Por fim, foi também contrariado pelo Grupo em tela, o **Princípio da Equidade e da Confiança**. Vejamos:

A justiça contratual só é possível de ser alcançada se for mantido, desde início até o fim, o equilíbrio de deveres e obrigações, posto que um contrato desequilibrado está fadado ao inadimplemento, o que atenta contra a sua finalidade social, e no caso em tela, foi isso que aconteceu Excelência, os contratos de adesão firmados pela WTorre, valendo-se de sua sistemática de valores, já nascem desequilibrados, ante a onerosa evolução das parcelas e saldo devedor.

Assim sendo, é vedado nos termos do art. 51, inciso IV do CDC, vantagens exageradas ao fornecedor em detrimento do consumidor. Ademais, sob a ótica da equidade, não se exige uma conduta dolosa ou reprovável por parte do fornecedor, ou seja, o equilíbrio deve ser buscado sob o prisma objetivo, que no caso em tela ficou demonstrado que o contrato já nasce desequilibrado.

Destarte, Excelência, restou demonstrado que o Grupo Wtorre contrariou os **Princípios da Informação e transparência, da Vulnerabilidade, da Boa-fé objetiva, da Equidade e confiança**.

Ademais, Excelência, o Código de Defesa do Consumidor estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos Art. 5º, inciso XXXII; Art. 170, inciso V, da CF e Art. 48 de suas Disposições Transitórias, bem como dá o amparo aos consumidores em relação à aquisição de bens e serviços.

No caso em tela, a demanda ora comentada se emoldura perfeitamente aos dispositivos esculpido nos Arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a relação ocorrida entre o Grupo WTorre e seus adquirentes, no quando da venda e compra de lotes de terras, eis que surge a pessoa do fornecedor e consumidor, caracterizando assim uma relação consumerista. Vejamos:

Art. 2º **Consumidor** é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final;

Art. 3º **Fornecedor** é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Portanto, o contrato de adesão que enlaça em seus vértices a comercialização de lotes de terras e consumidor final, qualifica-se como relação de consumo, nos moldes dos Arts. 2º e 3º do CDC.

Diante disso, pesa sobre a relação de consumo uma desigualdade entre fornecedor e consumidor que precisa ser nivelada à luz do princípio da igualdade material visando proteger o consumidor e lhe dar os meios necessários com vistas a garantir o exercício pleno da defesa de seus direitos.

Nessa esteira, fica latente que o grupo empresarial ora requerido além de contrariar princípios de norteiam as relações consumeristas, também, afrontou dispositivos legais esculpido no Código de Defesa do Consumidor. Vejamos.

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

...

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;

**Art. 51.** São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - Estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

...

Em consonância aos termos dos dispositivos legais acima, podemos constatar que a sistemática de venda do Grupo WTorre se vale de **métodos comerciais desleais**, estabelecendo obrigações iníquas, abusivas, pois ao omitir informações econômicas financeiras imprescindíveis para a convicção do consumidor, em relação a tomada de decisão quanto a aquisição ou não dos lotes comercializados, coloca o consumidor numa posição desleal em face dos objetivos comerciais da empresa, uma vez que passa a não ter a real noção dos fatores econômicos e financeiras, que refletirão na execução contratual.

Assim sendo, informação é princípio (art. 4º, IV); é direito básico do consumidor (arts. 6º, III, e 43); é dever do fornecedor (arts. 8º, parágrafo único, 31 e 52); é dever do Estado e seus órgãos (arts. 10,§ 3º, 55, §§ 1º e 4º, 106, IV); responsabiliza (arts. 12 e 14); obriga (art. 30); é proibida se ilícita (art. 37, §§ 1º a 3º); inverte o ônus da prova (art. 38); tipifica crime se omitida (arts. 66, 72 e 73).

Destarte, no caso em análise o requerido não observou o Direito à informação que o consumidor possuía no momento da venda/compra dos lotes.

Ademais, Excelência, é vedado pelo ordenamento jurídico que regula as relações consumeristas, prática abusiva de comercialização, que no caso em tela restou configurado, uma vez que o Grupo empresarial abusou da confiança dos consumidores, se prevalecendo da fraqueza ou da vulnerabilidade do público-alvo do Grupo (consumidor de baixa renda).

Nesse sentido, mister se faz pertinente transcrevermos o disposto no art. 39, inciso IV, do CDC.

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

IV - prevalecer-se **da fraqueza ou ignorância** do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

Excelência, o conteúdo do disposto no inciso IV não deve ser reconduzido simplesmente à teoria do erro, em que o contraente, por falta de informação ou ignorância, possui uma falsa representação da situação que enseja o consumo.

A especial proteção conferida pela legislação consumerista vai para *além* da existência de erro, para considerar prática abusiva qualquer conduta do fornecedor em que esse, de qualquer forma, venha a prejudicar o consumidor prevalecendo-se de sua fraqueza ou ignorância, tendo em vista os critérios da (a) idade, (b) saúde, (c) conhecimento e (d) condição social, impingindo-lhe seus produtos ou serviços.

No mais, este inciso não só reconhece a vulnerabilidade do consumidor como sua hipossuficiência. Dessa forma, o CDC confere expresso tratamento diferenciado aos hipossuficientes”.

No caso em tela, um problema que se avulta em relação ao disposto, se caracteriza na prática abusiva no momento pré-contratual em que o fornecedor procura manobrar talvez até psicologicamente o consumidor para que esse, irrefletidamente, levado pela facilitação inicial do preço e parcelamento do valor dos lotes, cumulada com a emoção e sonho da aquisição da casa própria, no momento da abordagem inicial da venda, adquira seu produto.

Por fim, restou evidenciado que o Grupo empresarial ora requerido praticou **PUBLICIDADE ENGANOSA** uma vez que o fabricante ou fornecedor, no momento em que opta por qualquer uma das formas de publicidade a sua disposição, está sujeito a uma série de normas que regulam cogentemente seu comportamento na difusão do produto, visando proteger o consumidor, destinatário da mensagem publicitária, considerado parte vulnerável na relação de consumo, e a manutenção do equilíbrio entre as partes.

Segundo o princípio da transparência da mensagem publicitária (art. 36, parágrafo único CDC): a publicidade deve conter todas as informações suficientes para a formação do discernimento do consumidor.

Neste prisma, a transparência liga-se ao princípio da veracidade, na medida em que a fundamentação da publicidade deve guardar relação com a mensagem veiculada.

Isto quer dizer que a oferta ao público consumidor há que ser feita com observância de preceptivos legais, disso decorrendo que o comportamento transgressivo e, portanto, ilegal, consoma-se com simples anúncio do produto ou serviço, desde que desacompanhado das informações consideradas essenciais.

Além da penalidade administrativa, a publicidade enganosa ou abusiva imputa ao fornecedor/anunciante, responsabilidade penal, constituindo os crimes previstos nos arts. 63, 66 a 68 do CDC, por exemplo.

Comprovado que os requeridos veicularam propaganda enganosa sobre empreendimento, prejudicando os consumidores do produto que adquiriram os lotes, é de rigor a responsabilização pelos danos mediante ação civil pública.

A informação e apresentação dos produtos e serviços, assim como os anúncios publicitários não podem faltar com a verdade daquilo que oferecem ou anunciam, de forma alguma, quer seja por afirmação quer por omissão. Nem mesmo manipulando frases, sons e imagens para de maneira confusa ou ambígua iludir o destinatário do anúncio: o consumidor. **A lei quer a verdade objetiva e comprovada e por isso, determina que o**

**fornecedor mantenha comprovação dos dados fáticos, técnicos e científicos que dão sustentação à mensagem**, o que não ocorreu no caso em comento.

Assim, o CDC (art. 37, § 1º) trata da veracidade da publicidade que talvez seja este o princípio basilar que rege a publicidade, ou seja, as mensagens publicitárias devem ser verdadeiras, corretas, em respeito aos princípios da boa-fé objetiva e da vulnerabilidade do consumidor. Por conseguinte, o CDC veda a publicidade enganosa, aquela em que a mensagem conduz o consumidor em erro por afirmar falsidades (enganosidade por comissão) ou aquela em que se ocultam informações essenciais sobre o objeto do anúncio (enganosidade por omissão).

**A publicidade enganosa vicia a vontade do consumidor, que, iludido, acaba adquirindo produto ou serviço em desconformidade com o pretendido.** A falsidade está diretamente ligada ao erro, numa relação de causalidade. Com relação à enganosidade por omissão, é de se ressaltar que para sua caracterização o dado omitido tem que ser essencial, ou seja, ser indispensável para a concretização do negócio jurídico, ser desconhecido do consumidor, justamente o que acontece quando os consumidores estão se dirigindo ao escritório do Grupo WTORRE pensando estar realizando o sonho da casa própria e estão aderindo a um contrato em que se observa um total desequilíbrio econômico e financeiro, ao longo do tempo.

Excelência, por tudo até aqui exposto e pela posição arredia do Grupo WTORRE em promover uma repactuação dos contratos, nos moldes sugeridos pela ANÁLISE TÉCNICA Nº 019/2018, molde esse que se mostra menos oneroso para os consumidores, é que não restou outra alternativa, a não ser procurar a justiça, para que se reestabeleça o equilíbrio econômico financeiro nos contratos firmados pelos adquirentes/consumidores do loteamento ALVORÁ PARAUAPEBAS, promovendo assim o cumprimento da função social que os contratos devem ter.

## **2- Da inversão do ônus da prova:**

Trata-se da inversão do ônus da prova, consagrado no Art. 6º, VIII da Lei 8078/90 (CDC), confira:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

...

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;

...

Deste diploma legal, extrai-se os requisitos para que ocorra a inversão do ônus da prova e consistem na análise, pelo juiz, da verossimilhança das alegações ou quando o consumidor for hipossuficiente.

Desse modo, cabe ao juiz assegurar a igualdade entre as partes no plano jurídico. Para tanto, o magistrado possui ampla liberdade no momento de apreciação dos requisitos legais para deferir ou não a medida.

Logo, se concluir pela presença da verossimilhança das alegações do consumidor ou da sua hipossuficiência, será seu dever ordenar a inversão do ônus da prova.

A verossimilhança se assenta num juízo de probabilidade que resulta da análise dos motivos que são favoráveis (convergentes) ao consumidor e dos que lhe são desfavoráveis (divergentes). Se os motivos convergentes são inferiores aos divergentes, o juízo de probabilidade cresce, de modo que deve o juiz determinar a inversão do ônus da prova para proteger os direitos do consumidor. Se os motivos divergentes são superiores aos convergentes, a probabilidade diminui, podendo, o juiz indeferir a inversão.

Por seu turno, a hipossuficiência é um conceito próprio do CDC. Relaciona-se à vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo. Não é uma definição meramente econômica, relacionando-se também ao conceito de necessidade da assistência judiciária gratuita. Trata-se de conceito jurídico derivado do desequilíbrio concreto em determinada relação de consumo. Num caso específico, a desigualdade entre o consumidor e o fornecedor é tão manifesta que, aplicadas as regras processuais normais. Portanto, imperioso se faz inverter o ônus probatório com a finalidade de melhor tutelar os direitos dos consumidores, garantindo-lhe máxima eficácia com o escopo de atingir a igualdade material entre as partes, pelo que se requer, desde logo, a inversão do ônus probatório neste processo.

### **3 - Relação Contratual:**

O regime econômico é estruturado por meio das relações obrigacionais, assim, através do direito das obrigações se estabelece também a autonomia da vontade entre os particulares na esfera patrimonial.

Podemos afirmar que o direito das obrigações exerce grande influência na vida econômica, em razão da inegável constância das relações jurídicas obrigacionais no mundo contemporâneo. Intervém o direito contratual na própria vida econômica, principalmente, nas relações de consumo, sob diversas modalidades e na distribuição dos bens.

Conceitua-se o contrato como uma espécie do gênero negócio jurídico que possui natureza bilateral e pelo qual as partes se obrigam a dar, restituir, fazer ou não fazer alguma coisa.

Consideramos que o Código Civil brasileiro de 1916 recebeu forte influência da legislação francesa, inspirado no liberalismo, valorizando o indivíduo, a liberdade e a propriedade. A base contratual que se pautou o diploma civil de 1916 observou características individualistas, observando apenas uma igualdade formal, fazendo lei entre as partes (*pacta sunt servanda*). Segundo tal diploma legal, ficava assegurada a imutabilidade contratual e os contraentes celebravam livremente um acordo que deveria ser absolutamente respeitado.

Todavia a aplicabilidade do *pacta sunt servanda* começou a ser relativizada e a observar a cláusula *rebus sic stantibus*, como uma própria cobrança das **necessidades sociais que não suportaram mais a predominância de relações contratuais com desequilíbrios**, cláusulas abusivas e má-fé.

Com o advento do Código de 2002, houve um rompimento do aspecto individualista. Os novos dispositivos legais deste Código passam a disciplinar um conjunto de interesses estruturados no princípio da socialidade, em que, por exemplo, **a força obrigatória dos contratos é mitigada para proteger o bem comum e a função social do contrato**.

### 3.1- Da Extinção do Contrato:

O Código Civil brasileiro, no Título V, do Capítulo II, trata deste assunto, denominado de “Extinção do Contrato” que é dividido em quatro seções: distrato, cláusula resolutiva, execução do contrato não cumprido e resolução por onerosidade excessiva.

Verifica-se que a inovação do Código Civil é dirigir a liberdade de contratar nos limites e em razão da função social do contrato, que **deve ser concluído e executado de forma socialmente responsável a fim de garantir o equilíbrio social**.

Propõe-se, diante das disposições do Código Civil de 2002, a seguinte classificação para as formas de extinção dos contratos: 1) Extinção normal; 2) Extinção por vício; 3) Extinção por rescisão; 4) Extinção por resolução.

A extinção normal decorre do cumprimento direto da obrigação, a extinção por vício ocorrerá por nulidade ou anulabilidade do negócio obrigacional firmado entre as partes, já a extinção por rescisão poderá ser bilateral ou unilateral e depende unicamente da vontade dos contratantes. A resolução refere-se à inexecução culposa ou involuntária do acordado.



A resolução opera a finalização do contrato por descumprimento das obrigações por uma das partes ou de ambas, seja por culpa sua, seja por ato estranho à sua vontade (caso fortuito, força maior e **onerosidade excessiva**).

O conceito de resolução está ligado a uma perturbação da prestação com a consequente desvinculação da parte adimplente como fruto dessa mesma quebra ou frustração do fim contratual (PROENÇA, 2006, p. 13). Não se pode, pois, aproximar os conceitos resolução, revisão e extinção.

Percebe-se, neste ponto, a divergência existente em nosso ordenamento jurídico quanto à possibilidade de resolução do contrato nos casos do artigo 478 do Código Civil, já que parte da doutrina entende ser mais aconselhável a revisão.

A solução mais coerente parece ser a análise do julgador em cada caso concreto, ou seja, optar por permanecer com a contratação, **proporcionando apenas a correção mais justa em determinadas situações, e, em outras, optar pela resolução contratual, em razão dos prejuízos serem maiores, tornando-se insubsistente a possibilidade de manter a relação jurídica obrigacional.**

Apreendemos que a onerosidade excessiva, por exemplo, pode ou não ensejar a extinção do contrato, como menciona o **artigo 479 do Código Civil ao dispor que “a resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato”**.

Neste contexto, a revisão contratual é uma forma de adequação do contrato à vontade dos contratantes, ou ainda, a hipótese de resolução contratual para os casos onde a redução da onerosidade não seja possível. O fato superveniente que provoca a desproporção manifesta da prestação é causa de resolução do vínculo contratual quando for insuportável para a parte prejudicada pela modificação das circunstâncias, seja o credor ou o devedor (GONÇALVES, 2004, p.175).

O marco divisório entre a revisão e a extinção contratual deve ser a utilidade e a inutilidade da prestação, e também o interesse das partes na manutenção do negócio. A revisão pode se operar para privilegiar a prestação em espécie e, a extinção pode ser suscitada, para preservar a segurança das relações e das expectativas de direitos contratuais gerados.

Entendemos que o Código Civil de 2002 conserva uma certa confusão conceitual e substancial quanto aos termos extinção e resolução, mas sabendo que o contrato passa por um momento de renovação teórica relacionada à socialização das suas bases e princípios, o que importa em cada caso será apurar e interpretar a intenção das partes.

A socialidade e a conservação do contrato são parâmetros que devem ser seguidos no momento do cumprimento e da execução do negócio jurídico, deverão, portanto, ser observados na revisão ou, até mesmo, na extinção do negócio.

Neste sentido, vejamos:

**Ementa:** APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. **CONTRATO ARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE COMPRADOR PEDE A RESCISÃO CONTRATUAL, A NULIDADE DE CLÁUSULA POR FALTA DE INFORMAÇÕES QUANTO ÀS CORREÇÕES DAS PARCELAS DE PARCELAMENTO, A DEVOLUÇÃO DOS VALORES QUE PAGOU (PRESTAÇÕES DO FINANCIAMENTO E COMISSÕES) E DANOS MORAIS. ENTENDENDO COMPROVADA A INADIMPLÊNCIA DA ADQUIRENTE/AUTORA, A NOTIFICAÇÃO DELA POR CARTA PARA REGULARIZAR OS PAGAMENTOS E A LICITUDE DA RÉ EM ALIENAR OS LOTES ADQUIRIDOS A TERCEIROS, A SENTENÇA DEU PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA ACOLHER A RESCISÃO, A NULIDADE DA CLÁUSULA PREVENDO PERDA DE TODAS AS PRESTAÇÕES JÁ PAGAS E CONDENANDO à Ré a restituir à Autora 85% do valor pago**, daí se excluindo o alegado sinal, descontando-se, ainda, o débito relativo a IPTU e ao condomínio do período até a entrega das chaves. APELAÇÃO DA AUTORA. INCONFORMISMO QUE MERECE PROSPERAR EM PARTE, ISTO É, TÃO SOMENTE PARA ELEVAR, EM BENEFÍCIO DA PROMITENTE COMPRADORA/AUTORA, O PERCENTUAL DE DEVOLUÇÃO A CARGO DA PROMITENTE-VENDEDORA/RÉ DE 85% PARA 90% DOS VALORES RECEBIDOS, PERMANECENDO EXCLUÍDOS DESSA DEVOLUÇÃO O SINAL E O DÉBITO RELATIVO AO IPTU. CLÁUSULA DE PERDIMENTO DAS **PRESTAÇÕES** PAGAS PREVISTA NO CONTRATO DE

**COMPRA E VENDA QUE SE REVELA ABUSIVA.** INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 53 DO CDC. DANO MORAL POR PARTE DA EMPRESA RÉ NÃO CONFIGURADO DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DA AUTORA. CUSTAS E HONORÁRIOS PRO RATA DIANTE DA CULPA CONCORRENTE, NA FORMA DO ARTIGO 21 DO CPC. PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO. ([TJ-RJ - APELACAO APL 00067133920078190002 RJ 0006713-39.2007.8.19.0002 \(TJ-RJ\)](#) Data de publicação: 28/03/2014)

### 3.2 – Da Revisão Contratual:

A possibilidade de os contratantes revisarem os termos previstos em contratos, por via judiciária, surge em razão da possível mutabilidade das relações civis, que são encaradas a partir de uma visão não estanque e sofrem o impacto de todo o contexto social e econômico onde estão inseridas.

Existem situações exteriores ao contrato que podem provocar reações diversas para os contratantes, onerando excessivamente um dos pólos da relação jurídica. Em razão disso, o ordenamento jurídico prevê que a alteração das circunstâncias pode ser suscitada pelo contratante prejudicado por meio da teoria da imprevisão.

Esta alteração passou a ter relevância jurídica no século XII que se traduziu na afirmação da existência da cláusula *rebus sic stantibus*. Tal cláusula preceitua que um contrato deve se manter em vigor se permanecer o estado das coisas estipuladas no momento da sua celebração.

Entende-se que **a teoria da imprevisão consiste na possibilidade de desfazimento ou revisão forçada do contrato quando, por eventos imprevisíveis e extraordinários, a prestação de uma das partes torna-se exageradamente onerosa.**

Tal teoria acaba por relativizar o *pacta sunt servanda*, porque pretende alterar a situação contratual, em virtude de desequilíbrio entre as partes.

Assim, são pressupostos que devem estar presentes no momento da aplicação da teoria da imprevisão: 1) configuração de eventos extraordinários e imprevisíveis; 2) **comprovação da onerosidade excessiva que causa a insuportabilidade do cumprimento do acordo para um dos contratantes;** 3) que o contrato seja de execução continuada ou de execução diferida.

A respeito do primeiro requisito, os eventos extraordinários e imprevisíveis são aqueles considerados totalmente como impossíveis de previsibilidade pelos contratantes, isto é, eventos que se afastam do curso ordinário das coisas, como a variação abrupta do dólar norte-americano em razão da desvalorização ocorrida no Brasil, no ano de 1999, nas obrigações que envolviam entrega de produtos importados.

Neste ponto, pode-se mencionar a intensa divergência jurisprudencial que se faz presente nas doutrinas civis acerca da aplicação da teoria da imprevisão fundada nas alterações da economia (planos econômicos). Em nossa opinião, entendem alguns magistrados, erroneamente, que, quando o país enfrenta planos econômicos, torna-se totalmente previsível a variação do valor expresso no contrato.

Ressalta-se que os planos econômicos provocam desequilíbrio nos contratos. Isso não pode ser desconsiderado no momento da revisão ou resolução contratual.

**Já a onerosidade excessiva significa um fato que torna difícil o cumprimento da obrigação na forma ajustada, pois impõe uma desproporção entre a prestação e a contraprestação que, por consequência, acabará por provocar uma desvantagem exagerada para um dos contratantes e comprometerá a execução equânime do contrato.**

Por fim, o último requisito refere-se aos contratos de duração continuada que são aqueles que se prolongam no tempo, isto é, são contratos de execução sucessiva, ao contrário dos contratos de execução instantânea, que são aqueles em que a prestação é realizada em um só ato. Já os contratos de execução diferida são aqueles que possuem o cumprimento da obrigação num momento futuro, previamente acordado entre as partes, como a entrega de um carro um mês após o pagamento.

A revisão contratual é uma forma de adequação do contrato à vontade dos contratantes, ou ainda, a hipótese de resolução contratual para os casos onde a redução da onerosidade não seja possível. Assim, o fato superveniente que provoca a desproporção manifesta da prestação é causa de resolução do vínculo contratual quando for insuportável para a parte prejudicada pela modificação das circunstâncias, seja o credor ou o devedor (GONÇALVES, 2004, p.175).

A obrigatoriedade aos termos contratuais pactuados não é absoluta. Como bem explica Maria Helena Póvoas, **há que se respeitar a lei e, sobretudo, outros princípios que coexistem juntamente com as obrigações das partes, como o da boa-fé, o da legalidade, o da igualdade, entre tantos outros; afinal, os princípios gerais do Direito integram um sistema harmônico.**

Referida mudança se dá por força da equivalência das prestações contratuais, ligada ao princípio da igualdade, que procura, dentre outras coisas, evitar a desproporcionalidade em prejuízo de um dos contratantes.

O artigo 46 da Lei 10.931/2004, dispõe que:

*“Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.”*

#### **4- Do desequilíbrio contratual:**

Primeiramente, ao adentrar no assunto, vale destacar que para que a revisão judicial por fato imprevisto seja possível deve **estar presente a onerosidade excessiva, situação desfavorável a uma das partes** da relação contratual (geralmente a parte mais fraca ou vulnerável).

Pois bem, a **doutrina entende que o fator onerosidade não necessita de prova de que uma das partes auferiu vantagens, bastando a prova do prejuízo e do desequilíbrio negocial.** Nesse sentido, foi aprovada na IV Jornada de Direito Civil o enunciado 365, que prevê:

"A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena".

Pelo exposto, a alegação de desequilíbrio contratual é um caminho legal criado com o objetivo de evitar que alguns contratos, tornem-se uma fonte de prejuízos para os consumidores.

**M. Reale sustenta que o desequilíbrio é algo que torna o contrato "destituído de sentido" e "absurdo o vínculo negocial", "esvaziando-o de seu conteúdo econômico", com "encargos brutalmente desproporcionais às vantagens auferidas".**

Dessa forma, sendo constatado o desequilíbrio econômico na relação contratual, sua revisão é indispensável para restauração do estado de equidade, assim como para a preservação da utilidade coletiva, ou seja, a função social do contrato.

É função do direito criar regras que garantam a ampla liberdade econômica e, paralelamente propicie meios de garantir às partes envolvidas trocas econômicas que atinjam a satisfação pretendida com a circulação da riqueza. Isso porque, surgem hipóteses no decorrer da relação contratual em que distorções no funcionamento dos mercados exigem a atuação do Estado-juiz a fim de restabelecer uma condição mínima de igualdade entre os contratantes.

Pelo exposto, conclui-se que, havendo comprovada onerosidade excessiva que acarrete o desequilíbrio do contrato, a procedência do pedido com base no art. 478 do CC/02 é medida que se impõe, sob pena de se afrontar o princípio da função social do contrato e os demais princípios balizadores das condutas das partes na busca da proteção dos interesses envolvidos nas relações contratuais, sobretudo o princípio da eticidade que tem como pressupostos a boa-fé objetiva, a justa causa e o equilíbrio das relações jurídicas.

Esse, inclusive, é posicionamento que se solidifica no TJ/MS, consoante voto da desembargadora Julizar Barbosa Trindade da 2ª turma, no AGR 11299, publicado no DJ em AGR 11299:

E M E N T A – AGRADO REGIMENTAL EM  
APELAÇÃO CÍVEL -RESCISÃO DE CONTRATO -  
COMPRA E VENDA DE SOJA -ESTIAGEM  
PROLONGADA - **ONEROSIDADE EXCESSIVA** -ART.  
478 DO CC -RAZÕES RECURSAIS QUE INSISTEM NA  
TESE APRESENTADA NA APELAÇÃO -RECURSO A  
QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Agravo Regimental em apelação cível AGR 11299 MS 2007.011299-7/0001.00. Segunda turma Cível do TT/MS. Data do Julgamento: c. Relator: Des. Julizar Barbosa Trindade.

A possibilidade de alegação em juízo de desequilíbrio econômico do contrato e sua revisão judicial é um tema de grande importância na realidade dos negócios jurídicos, tendo em vista que as questões suscitadas no Poder Judiciário envolvem justamente a possibilidade de rever um contrato ou até mesmo extingui-lo, devendo ser analisado cuidadosamente nos termos da legislação em vigor.

## 5. Da propaganda enganosa:

A criação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) visa proteção do consumidor como parte mais frágil nas relações de consumo, ocasionada pela falta de informação dos consumidores quanto aos seus direitos e diante da grande capacidade econômica-política das empresas. Portanto, o CDC busca não somente a proteção de direitos violados, mas também se antecipa à violação, como nos casos da propaganda enganosa.

Ao realizar a propaganda, a empresa cria um vínculo obrigacional com o consumidor, devendo cumprir o prometido, sob penas de multas previstas em lei.

O anúncio de determinada matéria publicitária proporciona ao consumidor, ou seja, ao destinatário final do produto, a possibilidade de exigir o anunciado, resguardando-lhe a boa-fé, pois, em regra, o consumidor acreditou no que foi proposto e buscará tal produto para a satisfação de sua necessidade. Com o intuito, portanto, de resguardar esta boa-fé o CDC proíbe a publicidade enganosa e abusiva.

Segundo a lei, **é enganosa:**

*(...) qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.*

E **abusiva:**

*(...) dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeita valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.*

Na caracterização da publicidade enganosa, não tem qualquer importância à consumação do dano material. Havendo o entendimento que a propaganda enganosa integra o contrato, não se exigindo prova da enganosidade, vejamos:

*58083442 - RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PRELIMINARES DELITISPENDÊNCIA E INÉPCIA DA INICIAL. REJEITADAS. PRELIMINAR DE INAPLICABILIDADE DO CDC. NÃO CONHECIMENTO, REMETIDA PARA O MÉRITO. FUNÇÃO*

SOCIAL DOS CONTRATOS. PROPAGANDA ENGANOSA. INTEGRANTE DO CONTRATO. DESNECESSIDADE DE SUA PROVA. IRRELEVÂNCIA DE BOA OU MÁ FÉ DO ANUNCIANTE. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS ADIMPLIDAS. MANUTENÇÃO DA CLÁUSULA PENAL APLICADA. RECURSO TOTALMENTE IMPROVIDO. 1. Não há litispendência entre Ação Civil Pública e Ação Individual. 2. Inocorrência de inépcia da petição inicial, uma vez que o pedido da autora, mesmo que de forma sucinta, é demonstrativo dos fatos e conseqüente pedido de indenização por danos materiais. 3. Aplica-se as regras do Código de Defesa do Consumidor ao instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, mediante o pagamento de prestações. 4. Princípios da liberdade de contratar e da força obrigatória dos contratos mitigados pela função social do contrato. 5. A propaganda enganosa integra o contrato, não se exigindo prova da enganiosidade, nem tampouco da intenção de enganar, sua boa ou má fé. 6. Manutenção da cláusula penal em 10% (dez por cento), em face do caso concreto e parâmetros estabelecidos pelo STJ e por este Tribunal. (TJ-PE; AC 0168143-2; São Lourenço da Mata; Terceira Câmara Cível; Rel. Des. Francisco Eduardo Gonçalves Sertorio Canto; Julg. 21/09/2009; DJEPE 14/01/2010) (destaquei).

Vejam os ainda:

*Ementa:* PROMOÇÃO VEICULADA EM INTERNET SEM MINUCIOSA EXPLICAÇÃO DO USO DO PRODUTO COLOCADO À DISPOSIÇÃO DO CONSUMIDOR FERE AS NORMAS INSERTAS NO CDC. PROVA NOS AUTOS DE QUE PRESENTE SE AFIGUROU A IMPRECISÃO DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS LEVANDO O AUTOR ACREDITAR NA POSSIBILIDADE DE USUFRUIR DOS FESTEJOS DE CARNAVAL TODOS OS DIAS. PROPAGANDA ENGANOSA GERA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇO CONFIGURADA EM DECORRÊNCIA DO CONTRATO DE CONSUMO EM ESTUDO, QUE POR SUA ORIGEM MOSTROU-SE IMPRECISO. PRESENTE O NEXO DE



*CAUSALIDADE ENTRE O FATO E O DANO DELE  
DECORRENTE. RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO  
POR FALTA DE PREVISÃO LEGAL. SENTENÇA  
MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.*

*Ementa: Apelação Cível. Ação de indenização por danos materiais e  
morais – Aquisição de ingressos para espetáculo infanto-juvenil do grupo  
estrangeiro "Lazy Town" – Alegação dos autores de que houve propaganda  
enganosa, uma vez que o espetáculo não correspondeu às características  
divulgadas na imprensa – Defeito na prestação de serviços configurado –  
Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, determinando apenas a  
devolução dos valores pagos para a aquisição dos ingressos do espetáculo –  
Recurso de apelação interposto pelos autores para postular a condenação da  
ré ao pagamento de indenização por danos morais – Fato de o espetáculo  
não ter sido apresentado pelo elenco original que não é suficiente para a  
configuração de danos morais – Meros aborrecimentos que não geram  
obrigação de indenizar – Manutenção da R. Sentença. Nega-se provimento  
ao recurso de apelação.*

Excelência, no caso em comento, foram inúmeras pessoas que foram induzidas a erro pela mensagem publicitária enganosa do Grupo ora requerido, pessoas que tiveram seu sonho da casa própria destruído com a ilusão do slogan “**ALVORÁ: O mais completo empreendimento de Parauapebas – A vida dos seus sonhos é aqui**”. Consumidores vulneráveis que se viram diante da celebração de um contrato que já nasceu inexecutável, contrato este que os levou a uma inadimplência, que em muitos casos, está acarretando a retomada do bem em ações de reintegração de posse.

Já foram inúmeras as decisões dos nossos tribunais no sentido de que um consumidor, vítima de propaganda enganosa, deve receber indenização a título de danos morais, por ter sido induzido a adquirir determinado produto ou serviço em virtude da inadequada veiculação de falsas expectativas quanto à possibilidade de adquirir, tudo isso em face da exploração de consumidor hipervulnerável, naturalmente fragilizado por determinado desejo.

***“Um consumidor, vítima de propaganda enganosa, deve receber R\$ 30 mil de indenização a título de danos morais, por ter sido induzido a adquirir produto denominado “Cogumelo do Sol” em virtude da inadequada veiculação de falsas expectativas quanto à possibilidade de tratamento***

***de câncer agressivo e da exploração de consumidor  
hipervulnerável, naturalmente fragilizado pela esperança  
de cura do mal sofrido por seu filho.”***

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considerou que a compra do produto foi motivada pela falsa expectativa quanto à cura da doença e que houve exploração da situação de vulnerabilidade de um pai cujo filho lutava contra um câncer no fígado.

O produto, à base de uma substância chamada *royal agaricus*, seria eficaz na cura de doenças graves, inclusive, a neoplasia maligna. Em 1999, o pai pagou o valor total de R\$ 540 pelo produto, diante da promessa de que teria eficácia medicinal. O filho, entretanto, faleceu três anos após a compra do suplemento.

A ideia de vulnerabilidade, para o direito do consumidor, está associada à debilidade de um dos agentes da relação de mercado. **A vulnerabilidade informacional agravada ou potencializada é denominada hipervulnerabilidade e está prevista no artigo 39, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor (CDC).**

No caso dos loteamentos ofertados pelo ora requerido, subsistia por parte dos consumidores o direito de obter informações claras, coerentes e precisas acerca do produto comercializado no mercado.

Os lotes do empreendimento Alvorá Parauapebas igualmente ao “remédio” foram adquiridos a partir da promessa de possibilidade de pagamento das parcelas e realização do “sonho da casa própria” em um contrato que já nasceu inexecutível.

O ordenamento jurídico brasileiro não tolera a conduta de empresas que induzem o consumidor à compra de mercadorias milagrosas e a Política Nacional das Relações de Consumo busca assegurar a todos o direito de informação adequada sobre produtos postos no mercado, conforme o artigo 6º, inciso III, do CDC.

A jurisprudência do STJ considera que é objetiva a responsabilidade do fornecedor pelos danos causados aos consumidores em razão de defeitos do produto, conforme os artigos 14 e 30 do CDC, o que se aplica, inclusive, aos anúncios. O ônus de provar que a publicidade não é enganosa nem abusiva é, portanto, do fornecedor.

A demonstração do elemento subjetivo (dolo ou culpa) na propaganda enganosa é irrelevante para a caracterização da publicidade ilícita no âmbito do CDC, bem como também é prescindível o efetivo engano do consumidor, bastando aferir em abstrato o potencial da publicidade para induzi-lo em erro.

## **6. Do dano moral coletivo:**

Importante igualmente frisar a configuração do DANO MORAL COLETIVO no caso em análise.

O artigo 6º do CDC estatui dentre os direitos básicos do consumidor:

*IV - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;*

*VII- o acesso a órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados; (grifei).*

É lição basilar do Direito Civil que a consequência natural do ato ilícito é o dever de indenizar os danos materiais e morais causados ao lesado. Ao se sobrepor às normas de ordem pública, e expor o consumidor à aquisição de produto omitindo informações sobre as qualidades e características inerentes, o réu causou dano moral de caráter coletivo.

A prática de referida conduta causa indignação à coletividade, na medida em que constitui um menosprezo aos princípios consumeristas estatuídos no CDC. Esse sentimento de agravo, de desprestígio, constitui o dano moral coletivo. É como se o respeito às normas consumeristas pudesse, impunemente, ser violado por inescrupulosos fornecedores de produtos e serviços, estando o consumidor, parte mais frágil da relação consumerista, sempre destinado a sofrer a lesão.

Assinale-se, destarte, que a ideia e o reconhecimento do dano moral coletivo, bem como a necessidade de sua reparação, constituem mais uma evolução nos contínuos desdobramentos do sistema da responsabilidade civil, significando a ampliação do dano extrapatrimonial para um conceito não restrito ao mero sofrimento ou à dor pessoal, porém extensivo a toda modificação desvaliosa do espírito coletivo, ou seja, a qualquer ofensa aos valores fundamentais compartilhados pela coletividade, e que refletem o alcance da dignidade dos seus membros.

Anote-se também, por relevante que a observação do dano moral coletivo pode decorrer da identificação ou visualização de um padrão de conduta da parte, com evidente alcance potencial lesivo à coletividade, em um universo de afetação difusa. Explica-se: ainda que, em determinado caso concreto, apenas imediatamente se observe que a conduta ilícita afete, de forma direta, um universo pequeno de pessoas – o que não é o caso presente –, nestas situações importa volver-se o olhar para a conduta do ofensor, como *standard* comportamental, verificando-se que, a princípio vista apenas sob o ângulo individual, a violação perpetrada enseja repercussão coletiva, exatamente por atingir, indistintamente, bens e valores de toda uma coletividade de pessoas.

Assim, uma conduta eivada de manifesta e consciente ilicitude, a demonstrar uma linha de procedimento adotado, de molde a ser reproduzido, insere-se em um plano muito mais abrangente de alcance jurídico, a exigir necessária consideração para efeito de proteção e sancionamento, no âmbito da tutela da natureza coletiva.

Na atualizada análise do magistrado mineiro Vicente de Paula Maciel Junior, *“as tentativas de explicação do fenômeno coletivo e do processo coletivo não devem ter como ponto referencial sujeitos, mas o fato, o acontecimento, o bem da vida que se pretende tutelar e que revelará que aquela demanda possui natureza coletiva latu sensu”*.

A garantia de reparação do dano moral coletivo ganha indubitável relevo nas hipóteses em que apenas a imposição judicial de uma abstenção (não-fazer), de cessação da conduta danosa ou mesmo de um dever (fazer algo), ou ainda da simples reparação dos danos individuais verificados, deixaria impune e irressarcida a lesão já perpetrada (e suas conseqüências danosas), favorecendo-se, assim, o próprio lesante, o autor da prática ilícita, tendo como resultado o abuso, o desrespeito e a exploração da coletividade lesada, atingida que foi nos interesses e valores de expressão na órbita social.

Não é admissível, em suma, que o autor da conduta ilícita, diante do sistema jurídico – e da lógica da equidade, justiça e razoabilidade que o orienta –, possa haurir proveito de práticas lesivas à coletividade ou determinados grupos de pessoas, delas se enriquecendo patrimonialmente ou auferindo situação de vantagem.

Se assim ocorresse, quebrar-se-ia toda estrutura principiológica que informa e legitima o ordenamento, resultando em se corromper a viga mestra que dá suporte à responsabilidade civil, exatamente refletida em uma reação jurídica pertinente e eficaz a emergir diante da conduta ilícita danosa, de molde a tornar não estimulante ou compensador para o agente e outros potenciais violadores a reiteração da prática condenada.

A reparação que ora se almeja constitui um meio legalmente previsto de assegurar que não vingue ideia ou o sentimento de desmoralização do ordenamento jurídico e dos princípios basilares que lhe dão fundamento, em especial o do respeito à dignidade da pessoa humana, em toda a extensão que lhe reconhece.

No caso em comento, foram inúmeras pessoas que tiveram seu sonho da casa própria destruído, se viram diante da celebração de um contrato que já nasceu inexecutável, levando a uma inadimplência, que em muitos casos, está acarretando a retomada do imóvel em ações de reintegração de posse a todo momento ajuizadas pelo requerido.

E mais: nessas hipóteses não há de se falar unicamente em reparação em favor de um grupo de pessoas, no sentido de compensá-los pelos danos pessoais. Enseja ter-se em conta, mais propriamente, a imposição ao ofensor, também, de uma condenação

pecuniária, que signifique uma penalização pela prática de conduta tão reprovável quanto ilícita, que, certamente, resultou em benefícios indevidos para si, circunstância que fere e indigna a sociedade como um todo.

A lesão intolerável a interesses coletivos, portanto, enseja reação e resposta equivalente a uma reparação adequada à tutela almejada, traduzida essencialmente por uma condenação pecuniária, a ser arbitrada pelo juiz, com destinação específica.

O Ministério Público visa não só fazer cumprir o ordenamento jurídico, mas também, a restaurá-lo, uma vez que já foi violado de maneira injusta e inadmissível.

Assim, o restabelecimento da ordem jurídica abrange, além da suspensão da continuidade dos danos, a adoção de duas outras medidas: a primeira, tendente a impedir que o demandado volte a incidir na prática ilícita; a segunda, bastante a implementar a restauração do dano extrapatrimonial causado a coletividade consumidora, emergente da conduta desrespeitosa ao arcabouço de princípios e normas, constitucionais e infraconstitucionais, que tutelam o direito do consumidor em defesa dos interesses coletivos propriamente ditos da coletividade atingida pela multicitada propaganda enganosa.

A natureza dos direitos transindividuais exigiu do legislador a positivação de dispositivos legais relativos à responsabilidade civil aptos a efetivamente prevenir e reparar os danos decorrentes de sua violação, consistindo em erro crasso transpor diretamente para ações coletivas os parâmetros existentes para aferição do dano individual. Consoante norma expressa do CDC, aludida por Luiz Antônio de Souza e Vítor Frederico Kümpel, um dos direitos básicos do consumidor é a efetiva reparação dos danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos (art. 6º, VI, do CDC), daí porque, em caso de danos derivados de relação de consumo, deve o fornecedor repará-los.

Segundo o magistério de Rui Stoco, acerca da responsabilidade civil no âmbito do CDC, a Lei 8.078/1990 previu a possibilidade de reparação dos danos (materiais ou morais) tanto do indivíduo como único atingido e isoladamente considerado, como dos danos coletivos, que atinjam um grupo de pessoas. Evoluiu a lei para admitir que os entes coletivos possam ser ofendidos moralmente, assegurando-lhes a indenização correspondente. Mais ainda: garantiu a proteção dos direitos difusos e a reparação do dano moral causado a um número indeterminado de pessoas.

O comportamento das empresas rés em desacordo com a legislação federal em questão é gerador de um inegável sentimento generalizado, na coletividade de consumidores, de desrespeito, desconsideração, aviltamento, ressentimento pela prática desleal e pela propaganda enganosa de que é vítima, em decorrência do anúncio e comercialização de lotes sem o necessário esclarecimento aos consumidores.

João Carlos Teixeira assim define o dano moral transindividual ou metaindividual, utilizando a terminologia “dano moral coletivo”:

“(…) A injusta lesão a interesses metaindividuais socialmente relevantes para a coletividade (maior ou menor), e assim tutelados juridicamente, cuja ofensa atinge a esfera moral de determinado grupo, classe ou comunidade de pessoas ou até mesmo de toda a sociedade, causando-lhes sentimento de repúdio, desgosto, insatisfação, vergonha, angústia ou outro sofrimento psico-físico.(…)

A supracitada conduta das empresas demandadas configura ato ilícito, por desrespeito a diversas normas do CDC, sendo causadora de dano moral a pessoas indeterminadas e indetermináveis e também a coletividade determinada de consumidores adquirentes. Realmente, tanto a coletividade atingida pela publicidade enganosa – que é inquantificável (pessoas indeterminadas e indetermináveis) – quanto os consumidores que adquiriram lotes (pessoas determináveis) sentem-se privadas de seus direitos, desprezadas e humilhadas na relação contratual, impotentes perante essas práticas ilegais e abusivas, tratadas como massa de manobra para satisfazer aos interesses financeiros das empresas réis.

Em razão da natureza jurídica do direito postulado, os requisitos postulados para a comprovação do dano moral difuso ou coletivo, porém, não são os mesmos secularmente consagrados para a comprovação do dano individual, mormente patrimonial.

Com efeito, assim como o dano moral difuso decorre diretamente da conduta ilícita (nexo de causalidade), a prova do dano moral difuso consiste na prova do ilícito em si. *Damnum in re ipsa*.

Xisto Tiago de Medeiros Neto esclarece a respeito da prova do dano moral metaindividual, com absoluta propriedade: Não se cogita, pois, com vistas à demonstração do dano moral coletivo, da análise do traço subjetivo do lesante ou de prova do prejuízo moral, pois este se evidencia do próprio fato (*ipso facto*).

E é lógico que assim se dê, considerando: (a) que os efeitos dos danos causados são diretamente captados da sua ocorrência, consequência da índole moral dos interesses transindividuais tutelados; (b) estarem tais interesses espalhados de maneira fluida por determinadas coletividades, na maior parte dos casos havendo indeterminação dos indivíduos; (c) a natural dificuldade de uma aferição exata da sua extensão e profundidade; e, ainda, (d) a relevância da sua reparação para o equilíbrio social.

Na lição de Carlos Alberto Bittar, “na concepção moderna da teoria da reparação de danos morais prevalece, de início, a orientação de que a responsabilização do agente se opera por

*força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge, ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito.*

Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma, é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de prova de prejuízo em concreto”.

Ressalte-se, ademais, que as cortes de Justiça de alguns Estados tem firmado posicionamento, de maneira elogiável, no reconhecimento do dano moral coletivo e na fixação de sua indenização:

***DANO MORAL COLETIVO. PASSE LIVRE. IDOSO. A concessionária do serviço de transporte público (recorrida) pretendia condicionar a utilização do benefício do acesso gratuito ao transporte coletivo (passo livre) ao prévio cadastramento dos idosos junto a ela, apesar de o art. 38 do Estatuto do Idoso ser expreso ao exigir apenas a apresentação de documento de identidade. Vem daí a ação civil pública que, entre outros pedidos, pleiteava a indenização do dano moral coletivo decorrente desse fato. Quanto ao tema, é certo que este Superior Tribunal tem precedentes no sentido de afastar a possibilidade de configurar-se tal dano à coletividade, ao restringi-lo às pessoas físicas individualmente consideradas, que seriam as únicas capazes de sofrer a dor e o abalo moral necessários à caracterização daquele dano. Porém, essa posição não pode mais ser aceita, pois o dano extrapatrimonial coletivo prescinde da prova da dor, sentimento ou abalo psicológico sofridos pelos indivíduos. Como transindividual, manifesta-se no prejuízo à imagem e moral coletivas e sua averiguação deve pautar-se nas características próprias aos interesses difusos e coletivos. Dessarte, o dano moral coletivo pode ser examinado e mensurado. Diante disso, a Turma deu parcial provimento ao recurso do MP estadual. ReSP 1.057.274-RS, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 01/12/2009. (destaquei).***

Assim, considerando a natureza, a abrangência e a repercussão da conduta ilícita narrada, a atingir e lesionar um número incalculável de consumidores dos lotes; considerando ainda a imperiosidade de ser imposta uma condenação de natureza pecuniária que signifique reparação e sancionamento eficaz às empresas demandadas, medida que se apresenta

como mecanismo adequado de responsabilização jurídica, no plano da tutela dos direitos coletivos e difusos (art. 1º e 13 da Lei nº 7.347/85 e art. 6º, VII, e, 83, do CDC), deve ser fixada a condenação ao pagamento de indenização por dano moral coletivo.

#### **IV – TUTELA ESPECÍFICA DE URGÊNCIA COM PEDIDO LIMINAR**

As provas apresentadas (documentos, sobretudo) são robustas o suficiente para levar a um juízo de verossimilhança das alegações feitas. Por outro lado, o perigo de dano decorre da própria natureza do caso discutido nos autos, que pode conduzir os consumidores a prejuízos materiais de grande monta.

Vale ressaltar que os consumidores em grande massa estão sendo levados à inadimplência, fato causado pela própria configuração inicial do contrato, onde o mesmo nasce inexequível, fadados a não serem cumpridos, uma vez que não demonstram a devida informação em suas cláusulas da real evolução dos valores das parcelas, bem como do saldo devedor.

O art. 84, caput, §3º, §4º e §5º, do CDC dispõem:

Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.  
(...).

§ 3º 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.

§ 4º O juiz poderá, na hipótese do § 3º ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando prazo razoável para o cumprimento do preceito.

§ 5º Para a tutela específica ou para a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz determinar as medidas necessárias, tais como busca e apreensão, remoção de coisas e pessoas, desfazimento de obra, impedimento de atividade nociva, além de requisição de força policial.



Por sua vez, a norma do artigo 12, da Lei 7.347\85 (Lei da Ação Civil Pública) dispõe que: **“Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo”**.

O fundado receio de dano irreparável decorre dos sérios prejuízos materiais que podem ser causados aos consumidores, sendo que se não forem cessados imediatamente será ainda mais difícil calcular o tamanho do prejuízo em razão da natureza coletiva do dano.

De fato, as provas documentais que acompanham a petição inicial, inequivocamente, levam ao entendimento de que a não concessão da tutela específica em medida liminar tornará letra morta o CDC, causando ainda mais desigualdades entre o requerido e os consumidores que são vítimas do desequilíbrio contratual, conforme demonstrado.

Diante disso, a título de tutela específica de urgência, o Ministério Público Estadual requer a concessão de medida liminar:

Sem oitiva da parte contrária:

**1) Que o requerido disponibilize a todos os contratantes a possibilidade de repactuação contratual;**

**2) Que a forma de repactuação seja efetivada a partir do saldo de quitação para pagamento à vista, conforme valor constante nos demonstrativos de desconto de antecipação de parcelas a vencer, vinculados aos contratos dos respectivos consumidores;**

**3) Que o requerido utilize a metodologia do sistema de amortização constante (MAJS) para a repactuação ora pleiteada;**

**4) Que o requerido, após a repactuação, aplique a título de juros compensatórios o percentual de 6,69% ao ano a título de juros mais a correção anual do IGPM;**

**5) Que o requerido proceda a notificação imediata de todos os contratantes, dando total publicidade da possibilidade de repactuação através dos meios de**

comunicação, tais como televisão, rádio, redes sociais e outros;

**6) Que o requerido disponibilize para todos os consumidores, no momento da repactuação, para consulta imediata, a projeção de evolução das parcelas e saldo devedor, com os respectivos demonstrativos sob a sistemática já utilizada pelo requerido, bem como na nova forma sistemática de cálculo MAJS;**

#### V – PEDIDOS:

Diante do exposto, o Ministério Público Estadual requer:

- a) O recebimento desta petição inicial;
- b) A confirmação das medidas liminares pleiteadas acima, sem a oitiva da parte contrária, mantendo todos os seus efeitos;
- c) A citação da empresa ré para, querendo, apresentar resposta no prazo legal, sob pena de revelia e confissão ficta da matéria de fato;
- d) A condenação definitiva do réu, em sentença, confirmando-se os pedidos e efeitos da tutela antecipada, determinando:

**d.1) Que o requerido disponibilize a todos os contratantes a possibilidade de repactuação contratual;**

**d.2) Que a forma de repactuação seja efetivada a partir do saldo de quitação para pagamento à vista, conforme valor constante nos demonstrativos de desconto de antecipação de parcelas a vencer, vinculados aos contratos dos respectivos consumidores;**

**d.3) Que o requerido utilize a metodologia do sistema de amortização constante (MAJS) para a repactuação ora pleiteada;**

d.4) Que o requerido, após a repactuação, aplique à título de juros compensatórios o percentual de 6,69% ao ano à título de juros mais a correção anual do IGPM;

d.5) Que o requerido proceda a notificação imediata de todos os contratantes, dando total publicidade da possibilidade de repactuação através dos meios de comunicação, tais como televisão, rádio, redes sociais e outros;

d.6) Que o requerido disponibilize para todos os consumidores, no momento da repactuação, para consulta imediata, a projeção de evolução das parcelas e saldo devedor, com os respectivos demonstrativos sob a sistemática já utilizada pelo requerido, bem como na nova forma sistemática de cálculo MAJS;

d.7) Que o requerido remeta ao Juízo relatório pormenorizado de todas as repactuações contratuais realizadas;

d.8) Que o requerido passe a utilizar, a contar da data da decisão, o MAJS (METODOLOGIA DE AMORTIZAÇÃO A JUROS SIMPLES) nos contratos que por ventura venham a ser celebrados no empreendimento, objeto do presente litígio, Loteamento ALVORÁ PARAUAPEBAS;

d.9) A indenização por dano moral coletivo, no valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões) a ser revestido para o Fundo Estadual de Defesa dos Direitos Difusos (Lei nº 23 do Estado do Pará);

d.10) Ressarcimento do dano material causado aos consumidores, de modo que o *quantum debeatur* será

**calculado em liquidação de sentença em razão da  
natureza coletiva da demanda;**

**d.11) a condenação do réu ao pagamento de multa no  
caso de descumprimento da decisão judicial, no valor de  
10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso;**

Pretende-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Dá-se a causa o valor de R\$-15.000,000,00 (quinze milhões), tendo em vista o valor do dano moral coletivo, bem como para buscar valor razoável que se aproxime da condenação em definitivo, eis que o valor do dano material (*quantum debeatur*) só poderá ser calculado em liquidação de sentença.

Termos em que, pede deferimento.

Parauapebas/PA, 21 de novembro de 2022.

CRYSTINA MICHIKO  
TAKETA  
MORIKAWA:56426755249  
**CRYSTINA MICHIKO TAKETA MORIKAWA**

Assinado de forma digital por  
CRYSTINA MICHIKO TAKETA  
MORIKAWA:56426755249  
Dados: 2022.11.21 14:42:11 -03'00'

Promotora de Justiça

Titular da 3ª PJ Cível de Parauapebas/PA.