

# *Promotoria de Justiça de defesa dos Direitos do Consumidor*

## RECOMENDAÇÃO Nº

CONSIDERANDO que compete ao Ministério Público a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores (art. 129, III, da Constituição Federal e arts. 81 e 82 da Lei nº 8.078/90);

CONSIDERANDO que algumas garagens e varandas são edificadas em espaços (aéreo e/ou de subsolo) que não pertencem à incorporadora imobiliária;

CONSIDERANDO que o consumidor (promitente-adquirente ou comprador) não será proprietário de tais espaços e, ainda, terá que pagar, anualmente, pelo respectivo uso, determinado valor ao Distrito Federal;

CONSIDERANDO que tais informações têm sido omitidas do consumidor no momento da negociação e promessa de aquisição das unidades imobiliárias;

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) estabelece que as relações de consumo devem nortear-se, entre outros, pelos princípios da boa-fé e transparência (artigos 4º, 6º e 51);

CONSIDERANDO ser direito básico do consumidor "a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço (...)" e, ainda, "a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos" (art. 6º, III e VI);

CONSIDERANDO que o "a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores" (art. 31 da Lei nº 8.078/90);

CONSIDERANDO que a omissão de informações completas, adequadas e claras sobre a real situação das garagens e varandas dos imóveis (em construção ou prontos) podem caracterizar, em tese, os crimes de publicidade enganosa, estelionato ou omissão de informações (art. 7º, VII, da Lei nº 8.137/90, art. 171 do Código Penal, art. 66 da Lei nº 8.078/90);

RESOLVEM as Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor e a Procuradoria Distrital dos Direitos dos Cidadãos, com fundamento no art. 129, III, da Constituição Federal e artigo 6º, XX, da Lei Complementar Federal nº 75/93, RECOMENDAR a todas empresas imobiliárias, atuantes no Distrito Federal, que forneçam aos consumidores informações completas, adequadas e claras sobre a situação jurídica das garagens e varandas referentes aos imóveis (prontos ou na planta) que estão sendo comercializados, além de disponibilizarem cópia do instrumento de concessão de direito real de uso ou concessão de uso firmado com o Distrito Federal.

A informação deve ser transmitida pelos seguintes meios e forma:

- 1) oralmente, especialmente no contato inicial com o consumidor;
- 2) Nos contratos preliminares, em cláusula em negrito ou gravadas letras maiúsculas (pedidos de reserva, propostas de compra etc);
- 3) Nas promessas de compra e venda, em cláusula em negrito ou gravadas em letras maiúsculas.

Fica concedido o prazo de 15 (quinze) dias para o fiel cumprimento da presente recomendação, a contar do seu recebimento. Ao final do referido prazo, as empresas devem comunicar formalmente ao Ministério Público do Distrito Federal (Promotoria de Defesa do Consumidor) as providências adotadas em atenção à presente recomendação.

Brasília-DF, 10 de dezembro de 2002.

LEONARDO ROSCOE BESSA  
Promotor de Justiça