



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

DADOS DO ATENDIMENTO

Número do Acompanhamento: 26.01.0564.001.00050-3

Data/Hora de Abertura: 20/01/2026 às 14:00:12

Credenciada: Procon Municipal de Maracanaú - CE

Posto de Atendimento: Procon Municipal de Maracanaú - CE

Técnico do Atendimento: ALINE XIMENES DE SOUZA

Origem do Atendimento: Presencial

DADOS DO CONSUMIDOR

Nome do Consumidor: LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA

CPF do Consumidor: 058.812.803-18

DADOS DO(S) FORNECEDOR(ES)

Nome Fantasia	Razão Social	CNPJ/CPF	Número de Atendimento
LOTEAMENTO BRISA DO PARACURU SPE- LTDA	LOTEAMENTO BRISA DO PARACURU SPE- LTDA	21.956.443/0001-20	26.01.0564.001.00050-301

DADOS DA RECLAMAÇÃO

Como Comprou/Contratou: Loja física

Área: Habitação

Assunto: Imóvel novo (construtora ou imobiliária)

Problema: Cobrança em duplicidade / Cobrança referente a pagamento já efetuado

Relato:

Relata o reclamante que firmou contrato de compra e venda de lote urbano com a empresa reclamada, encontrando-se o referido lote devidamente entregue. Contudo, esclarece que o imóvel jamais foi utilizado, não havendo qualquer edificação, posse produtiva ou forma de fruição econômica.



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

Por motivos de ordem pessoal, o reclamante solicitou a rescisão unilateral do contrato (distrato). Inicialmente, a empresa reclamada informou que encaminharia o instrumento de distrato no prazo de até três dias úteis, o que não ocorreu conforme prometido.

Posteriormente, a reclamada encaminhou comunicação por e-mail contendo supostos “cálculos rescisórios”, nos quais aplicou retenção integral (100%) dos valores pagos, sob a justificativa de cobrança por fruição do imóvel, multa contratual e comissão de corretagem, concluindo pela inexistência de valores a serem restituídos ao consumidor, o que causou surpresa e evidente prejuízo ao reclamante.

O consumidor afirma que não houve qualquer utilização do lote, tampouco edificação ou exploração econômica. Ressalta, ainda, que a reclamada aplicou multa de 10% sobre o valor total do contrato, e não sobre os valores efetivamente pagos, o que configura cláusula abusiva, em afronta aos princípios do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva.

Diante da ausência de solução pela via administrativa, o reclamante buscou o PROCON, com o objetivo de obter a intermediação do órgão para a apuração dos fatos e a resolução do conflito.

Pedido:

Requer o consumidor:

I – a exclusão da cobrança de fruição do imóvel, diante da comprovada inexistência de uso, edificação ou exploração econômica;

II – a revisão da multa contratual aplicada, a fim de que seja limitada aos percentuais legalmente permitidos e incida exclusivamente sobre os valores efetivamente pagos;

III – a restituição parcial dos valores pagos, devidamente corrigidos, nos termos da legislação aplicável;

IV – a garantia formal de inexistência de cobranças futuras, bem como a abstenção de qualquer inscrição do nome do reclamante em cadastros de inadimplentes;

V – a instauração de procedimento de conciliação entre as partes, com vistas à solução consensual do conflito.

TRATATIVAS

20/01/2026 - Audiência

Situação: Aberta



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ