



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA __VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARUARU

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

REQUERIDO: R CASTHELO IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA

REF: INQUÉRITO CIVIL 020 /2015 (CONSUMIDOR)

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, por seu representante legal ao final signatário, no exercício da 4ª Promotoria de Defesa da Cidadania, com atuação na Curadoria do Consumidor, fundamentado art. 129, inc. III, da Constituição da República, nos arts. 81, parágrafo único, incs. I, II e III, e 82, inc. I, ambos do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), no art. 5º caput, da Lei Federal 7.347/85, e no art. 25, inc. IV, letra "a", da Lei Federal 8.625/93, propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO DE LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS.** contra

ROGER BUENO DA SILVA-ME, Nome Fantasia "R CASTHELO IMOBILIARIA", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.267.928/0001-53, com sede na Rua Coronel Limeira, nº 50, Nossa Senhora das Dores, Caruaru, PE, CEP 55.002-350;

Pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.



DOS FATOS ENSEJADORES DA DEMANDA

Consubstanciado na representação firmada perante o Ministério Público de Pernambuco, que versava sobre a prática abusiva na venda de imóveis, sem formalização de prazos para cumprimento das obrigações contratuais contra consumidores, constante nos contratos firmados entre os contratantes e a empresa **R Casthelo Imobiliária**, foi instaurado no âmbito nesta 4ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania de Caruaru procedimento administrativo para apurar a questão apresentada.

Naquele momento o Procon/Caruaru reportava que havia registrado reclamações referentes a violações dos direitos consumeristas, tendo em vista o grande número de denúncias recebidas em face da Imobiliária R. CASTELO, sobre a venda de imóveis, cujos contratos foram formalizados sem estipular prazo para cumprimento de sua obrigação (conduta prevista como abusiva, consoante art.38, XII do CDC), e quando pugnado pelos consumidores o direito de receber o imóvel parcialmente pago, a empresa não cumpre com sua obrigação contratual, e nem presta quaisquer esclarecimentos aos compradores.

Com vistas a apurar a denúncia, fora marcada audiência extrajudicial por parte do Ministério Público, para que o Procon/Caruaru e a empresa demandada comparecessem à Promotoria de Justiça para prestarem esclarecimentos.

Em audiência realizada na sede da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Caruaru, em 09 de dezembro de 2015, (fls.34/36) compareceram a advogada do Procon/Caruaru e o representante da empresa demandada, o Sr. Roger Bueno da Silva, o qual relatou, em síntese, que fazia a intermediação de residências para a imobiliária HABITAT LTDA. - sem contudo acostar nenhuma documentação que provasse tal fato -, no loteamento Parque do Cedro, e que realizava um contrato denominado **PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS**, conforme modelo apresentado pelo Procon/Caruaru na audiência, em anexo.

Afirmou, ainda, o referido representante, que na ocasião da negociação **NÃO FORNECIA AO COMPRADOR O CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL JUNTO À CONSTRUTORA**, no caso HABITAT LTDA, demonstrando, claramente, o caráter ilegal da tratativa em comento.



Ao ser indagado sobre como poderia resolver os problemas das entregas dos referidos imóveis, o representante da empresa demandada informou que encaminhou a cada adquirente uma notificação extrajudicial, se colocando a disposição para explicar a problemática apresentada para a entrega do imóvel.

Entretanto, ao observar as denúncias dos consumidores ao PROCON/CARUARU, alguns citam que, ao tentar resolver o problema foram informados de que não poderiam reaver seu dinheiro senão por meio judicial, ou que o valor pago seria devido à imobiliária caso houvesse rescisão do contrato de compra e venda.

Na ocasião, o representante da empresa demandada se disponibilizou a firmar um acordo com os consumidores para efetuar a devolução do valor pago na intermediação do negócio frustrado, na mesma quantidade de parcelas que recebeu por parte dos compradores, por meio de audiências extrajudiciais intermediadas pelo PROCON/Caruaru com os consumidores lesados.

No entanto, conforme o Ofício nº 009/2016 (fls.64) do PROCON/CARUARU, a demandada não compareceu às audiências designadas, após tais convocações, como também informou, por meio do Ofício de fls. 67 (fls.67/68), que não dispunha de condições financeiras para suportar eventuais acordos, e ainda solicitou a suspensão do procedimento administrativo do PROCON/Caruaru, alegando a existência de ações judiciais propostas por alguns consumidores.

Por fim cabe ressaltar que o desfecho desse caso, na presente Ação Civil Pública, propiciará a celeridade da prestação jurisdicional, pois evitará a propositura de inúmeras ações individuais, com a mesma finalidade. Ademais, importante registrar que além de reprimir a ilegalidade praticada, a decisão judicial terá caráter preventivo e inibitório.

DO DIREITO

Preliminarmente:

DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA



A inversão do ônus da prova se afigura medida de extrema necessidade em razão da hipossuficiência e vulnerabilidade dos consumidores lesados, encontrando guarida no art. 6º, inciso VII, do CDC:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

omissis

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

Se fosse imposto aos consumidores lesados o ônus da prova conforme preceitua o art. 373 do CPC, certamente fadaria suas demandas ao insucesso.

DA RELAÇÃO DE CONSUMO

A relação de consumo restou comprovada uma vez que, o negócio envolvendo a aquisição de imóveis se enquadra na definição do art. 3º do CDC:

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

§ 1º. Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

2º. Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.



Os indivíduos, que firmaram contrato para a aquisição do imóvel com a demandada, são considerados consumidores na condição de destinatários finais (art. 2º do CDC), enquanto a empresa demandada se enquadra na definição de fornecedores (art. 3º), pois é pessoa jurídica que comercializa bens imóveis, conforme seus próprios atos constitutivos.

Conclui-se, facilmente, que há relação de consumo entre a Imobiliária R. Casthelo e os compradores dos imóveis do Loteamento Parque do Cedro.

Dentre diversos princípios que regem a relação consumerista, o CDC relaciona no seu art. 4º, inciso III, a boa fé e o equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores como viga mestra para a viabilização dos princípios que regem a ordem econômica. Senão 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:

(...)

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (artigo 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

Entende-se por esse princípio da boa-fé objetiva que as partes integrantes de uma relação consumerista devem agir com respeito e lealdade mútuos, a fim de evitar lesões e abusos.

Nesse propósito é que o CDC ao reconhecer a vulnerabilidade do consumidor, o qual cada vez mais se torna um figurante passivo e hipossuficiente diante do crescente fenômeno da oligopolização e globalização da economia, se posiciona como uma resposta concreta e eficaz aos desmandos que porventura o mercado ouse lhe causar.

Aos olhos do CDC a responsabilidade do fornecedor nasce pelo fato do produto e do serviço, e àquele só é considerado na medida em que é o responsável pelo ressarcimento dos prejuízos.



Por conseguinte, o estabelecimento da responsabilidade de indenizar nasce do nexo de causalidade existente entre o consumidor (lesado), o produto e/ou serviços e o dano efetivamente ocorrente. Repita-se: é o “fato” do produto e do serviço causadores do dano que importa. E esta responsabilidade é objetiva, eis que oriunda do risco integral da atividade econômica dos fornecedores.

DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Indiscutivelmente o serviço o qual a envolvida se propôs a realizar não ocorreu da forma propagada aos consumidores, que pagaram valores altos referentes à entrada do imóvel, mas que até o presente momento não receberam o imóvel, resultando em perdas e danos para esses consumidores, **NUM CLARO E EVIDENTE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.**

Quando fato dessa natureza surge no mundo jurídico, faz emergir a responsabilidade dos seus causadores como corolário natural e inofismável do mais elementar sentimento de justiça, *neminem laedere*, ou seja; a ninguém é dado prejudicar outrem.

Reza o Código de Defesa do Consumidor:

Art. 14. – O fornecedor de serviço responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e risco.

A empresa demandada pré-dita, não teve a boa fé necessária quando da propositura da oferta aos consumidores, **induzindo-os ao erro**, ferindo os direitos dos consumidores, pois recebeu o valor de entrada do bem em comento, mas não efetuou a entrega do imóvel previsto na Proposta de Aquisição de Imóveis (fls.37/40)

Também se afigura pertinente a aplicação ao caso do disposto no art. 6º do CDC. Senão 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;

Pela simples leitura do conteúdo fático desta ACP constata-se que a conduta da demandada se mostra incompatível com os ditames da boa-fé e equidade.

A FIXAÇÃO DE PRAZO CERTO E DA IMPOSIÇÃO DE PENALIDADE PELA MORA DA REQUERIDA NA ENTREGA DAS UNIDADES HABITACIONAIS:

Como já consignado, a Proposta de Aquisição de Imóveis (fls.37/40) elaborada pela empresa demandada não contempla prazo certo e determinado para entrega do imóvel, o que viola o art. 39, XII, do CDC, *in verbis*:

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

(...)

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

Essa regra imposta ao fornecedor implica dizer que a fixação do prazo para entrega do produto é um direito do consumidor.



O Código impõe a obrigatoriedade de prazo determinado porque sem ele não se pode falar em *vencimento* da obrigação, que é o termo final do prazo, a partir do qual a obrigação passa a ser exigível.

Assim, não basta saber que ao devedor cumpre entregar a sua prestação, mas imprescindível saber quando deve fazê-lo

Na lição de ORLANDO GOMES, “a determinação do momento em que a obrigação deve ser cumprida é de fundamental importância, atenta à circunstância de a dívida só se tornar exigível quando se vence. A esse momento chama-se *vencimento*”.³

Sem a fixação do prazo e seu termo final — o vencimento — não se pode apreender a caracterização da mora do devedor, no caso o fornecedor de consumo. Por isso, o mesmo doutrinador adverte que “para se determinar o exato momento em que o devedor incorre em *mora*, é da maior importância saber quando ocorre o *vencimento*”⁴.

Enfim, afigura-se intolerável que a empresa demandada deixe de estipular prazo certo e claro para o cumprimento de suas obrigações, notadamente a obrigação principal do contrato, consistente na entrega do imóvel ao adquirente.

DA DEFESA DOS INTERESSES DIFUSOS E DA COMPETÊNCIA TERRITORIAL

O art. 5º, da Constituição Federal, dispõe sobre os direitos fundamentais do cidadão e estabelece, no seu inciso XXXII, o dever do Estado de promover a defesa do consumidor, sendo esse, inclusive, um dos princípios norteadores da ordem econômica, de acordo com o disposto no art. 170, inciso V, da referida Carta.

O Código de Defesa do Consumidor, explicitando norma do art. 129, inciso III, da Constituição Federal, prevê que cabe ao Ministério Público a defesa dos interesses e direitos difusos, coletivos, ou individuais homogêneos dos consumidores, podendo ser exercidas a título coletivo em juízo, conforme disposição do seu art. 81, *in verbis*:

³ GOMES, ORLANDO. *Obrigações*, 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 118.

⁴ GOMES, ORLANDO. *Ob.cit.*, p. 199



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

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

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

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

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

Essa tutela conferida ao consumidor, parte hipossuficiente na relação contratual de consumo, advém da aplicação do princípio impositivo da igualdade, sobretudo em seu aspecto material, consagrado no art. 5º, caput, da Carta Magna, visando equilibrar as relações de consumo, e com isso igualar as condições desiguais dos consumidores e dos fornecedores.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 93, estabelece que:

“Art. 93”. Ressalvada a competência da Justiça Federal, é competente para a causa a justiça local:

I - no foro do lugar onde ocorreu ou deva ocorrer o dano, quando de âmbito local;

Portanto, a competência para o julgamento do presente feito é desta comarca pois os danos estão sendo causados aos consumidores localizados geograficamente neste município.



DO PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA

É inadmissível que outros consumidores continuem sendo lesados até que a ação seja julgada. Daí a necessidade da medida antecipatória: prevenção dos danos antes de sua ocorrência, sendo o deferimento do pedido de tutela o meio único para cessar a lesão concreta aos consumidores, proibindo-se a venda de novas unidades habitacionais pela empresa demandada.

Bem se vê, portanto, a presença do *periculum in mora* na hipótese em apreço, pois caso seja aguardado o efetivo trânsito em julgado da sentença de procedência para só então obstar a prática abusiva, fato que indubitavelmente demorará anos até o esgotamento das vias recursais, os direitos dos consumidores já foram maculados.

De outro lado, o *fumus boni juris* está plenamente configurado na medida em que a Legislação, a Doutrina e a Jurisprudência protegem o consumidor de todo e qualquer ato abusivo do fornecedor.

Assim, a manutenção da situação atual, com desrespeito à legislação vigente anteriormente citada, está causando danos irreparáveis e de difícil reparação à classe consumerista, todos os dias submetida ao procedimento abusivo, que fere seus direitos básicos de ter cobrados preços por serviços efetivamente prestados.

Desta feita, presentes os requisitos de admissibilidade estabelecidos no artigo 84 da Lei nº 8.078/90, além do disposto nos artigos 300 e 497 do Código de Processo Civil, REQUER o Ministério Público, *inaudita altera pars*, liminarmente, **A ANTECIPAÇÃO PARCIAL DA TUTELA para o fim de que seja determinado:**

a) **A OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER** da empresa demandada, consistente em se **abster de celebrar novas Propostas de Aquisição de Imóveis com novos consumidores;**

b) **A OBRIGAÇÃO DE FAZER** da empresa demandada, consistente em **devolver o valor referente à entrada do imóvel pago pelos consumidores.**



DO MÉRITO

Pelo exposto, requer o Ministério Público a prolação de sentença que julgue integralmente procedente os pedidos da presente ação civil pública de:

- a) **A OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER** da empresa demandada, consistente em se **abster de celebrar novas Propostas de Aquisição de Imóveis com novos consumidores;**
- b) **A OBRIGAÇÃO DE FAZER** da empresa demandada, consistente em **devolver o valor referente à entrada do imóvel pago pelos consumidores.**

O Ministério Público requer ainda:

- a) seja determinada a citação e intimação da demandada, no endereço fornecido, a fim de que, com expressa advertência sobre os efeitos da revelia (CPC, art. 344) e no prazo de 15 (quinze) dias, apresente resposta, se lhe aprouver, aos pedidos ora deduzidos;
- b) seja determinada a expedição e publicação no órgão oficial do edital de que trata o art. 94 da Lei 8.078/90, a fim de que eventuais interessados possam intervir como litisconsortes;
- c) a condenação da demandada ao pagamento das custas processuais, devidamente atualizadas;
- d) a dispensa do autor ao pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, desde logo, tendo em vista o disposto no art. 18 da Lei 7.347/85.
- e) sejam as intimações do autor feitas pessoalmente, mediante entrega dos autos com vista, na 4ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania de Caruaru – Consumidor e Saúde.I.



Protesta o Ministério Público provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, especialmente pelas provas testemunhal, pericial e documental, bem assim por todos os demais meios que se apresentarem úteis à demonstração dos fatos aqui articulados, observado ainda o disposto no art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor, no que toca à inversão do ônus da prova em favor da coletividade de consumidores substituída processualmente pelo autor.

Anota, outrossim, que a presente petição inicial vai instruída com os autos do Inquérito Civil nº 020/2015 (Auto:2015/2051916.Doc:5864641), que tramitou pela 4ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania de Caruaru.

Dá a causa o valor de R\$ 1.000,00 (Mil reais).

Caruaru/PE, 31 de maio de 2016.

Paulo Augusto de Freitas Oliveira
Promotor de Justiça