



MPRJ

**MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DA COMARCA DE MARICÁ

AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARICÁ/RJ

MPRJ Nº 2023.0002568

Inquérito Civil nº 02.22.0004.0002568/2023-05

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, vem, através da Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva da Comarca de Niterói, pela Promotora de Justiça signatária, no uso de suas atribuições legais, com fulcro nos artigos 127 e 129, III, da Constituição da República Federativa do Brasil; artigo 25, IV, da Lei nº 8.625/93; e artigo 17, da Lei nº 8.429/92, propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

(COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA)

em face de

QUARTIER DESENVOLVIMENTO URBANO – INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.923.317/0001, com endereço à Rua Gavião Peixoto, nº 70, 1802 – parte, Icaraí, Niterói – RJ, pelos fundamentos de fato e de direito a seguir aduzidos.

I- DO CABIMENTO DA PRESENTE DEMANDA

A presente demanda instrumentalizada tem por objeto questões relevantes e diretamente relacionadas à defesa dos direitos individuais homogêneos do consumidor, com notável relevância social. De forma ampla e incontestável, o artigo 129, III, da Constituição da República de 1988, prevê o cabimento da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** em tais hipóteses, com a expressa menção a “outros interesses difusos e coletivos”.

A legislação infraconstitucional, mesmo que prévia à Constituição de 1988, já delineava a orientação superior, razão pela qual foi recepcionada após filtragem constitucional, onde fez constar



expressamente (art. 1º, da Lei nº 7.347/85) as hipóteses de cabimento da AÇÃO CIVIL PÚBLICA, inserindo a defesa de outros interesses difusos e coletivos (inciso IV, do mencionado dispositivo legal). Desta forma, resta cabalmente demonstrado o cabimento do presente meio processual para a defesa dos objetos imediato e mediato contidos no pedido e nas causas de pedir.

II - DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Em primeiro lugar, vale tecer breves comentários quanto à legitimidade ativa do Ministério Público para a propositura desta demanda. O Parquet é parte legítima para incursionar em juízo buscando a proteção de direitos dos consumidores, bem como a responsabilização, de quem quer que seja, por danos a eles causados, consoante expressa previsão legal e constitucional, com fulcro na Lei 7.347, art.5º, inciso I, c/c art.81 e 82, do CDC e art, 129, inciso III, da CRFB.

III – DOS FATOS

Em 14 de junho de 2023, a Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Maricá/RJ instaurou o Inquérito Civil (IC), MPRJ nº 2023/0002568, com a finalidade de apurar suposta lesão aos direitos dos consumidores, em razão do atraso na entrega das unidades do empreendimento **Condomínio Quartier Maricá Parc**.

O Inquérito teve início com o recebimento da representação do Sr. Bruno Manoel Silva Ermida (Protocolo MPRJ nº 2022.01122749), no sentido que o empreendimento não atendeu aos requisitos da Lei Federal nº 4.591/64. Narra a representação que o empreendimento Condomínio Quartier Maricá Parc fora lançado em agosto de 2016, com prazo de 42 meses para conclusão das obras, que terminariam em fevereiro de 2020. No entanto, prorrogada por 180 (cento e oitenta) dias, a entrega dos lotes que deveria ter ocorrido em agosto daquele ano, vem sendo postergada. O noticiante informa, ainda, que sócios da contratada demandada utilizaram de novo CNPJ para realizarem o lançamento do empreendimento Condomínio Canto das Flores, em Itaboraí/RJ.

A empresa, em resposta a notificação de nº 018/2023 do IC, alegou que o atraso na entrega do empreendimento decorreu da grave crise que ocorreu no país e, que em razão disso teve um aumento expressivo de rescisões de contratos que impactou diretamente em seu fluxo financeiro, levando-a a reprogramar a conclusão do empreendimento, ressaltou que tem feito todos os esforços para concluir e entregar os lotes aos adquirentes.

Ao longo do IC a demandada fora oficiada para que encaminhasse documentação pertinente à



incorporação imobiliária do empreendimento, em especial o memorial de incorporação devidamente registrado no RGI, esclarecendo se há patrimônio de afetação, bem como Comissão de Representantes nomeada, e, ainda, contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de concessão das unidades autônomas, mas manteve-se inerte.

Da análise das informações e documentos carreados à exordial, conclui-se que a demandada praticou atos lesivos aos interesses dos consumidores, deixando de cumprir com suas obrigações relacionadas ao empreendimento Condomínio Quartier Maricá Parc, em especial, de finalizar as obras dos lotes já comercializados ao público em geral, as quais não foram concluídas ao tempo pactuado entre as partes.

Destarte, não resta ao Parquet alternativa a não ser a propositura da presente ação judicial na defesa dos aludidos interesses individuais homogêneos, bem como de outros interesses difusos da coletividade.

IV - DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De início cabe considerar que a demandada se inclui na definição de fornecedora, conforme os ditames do Código de Defesa do Consumidor (CDC), uma vez que oferece um produto à venda, qual seja, bem imóvel, na forma do artigo 3º, do CDC, *ex vi*:

“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.

§ 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.” (grifos nossos)

Os bens imóveis oferecidos pela demandada são adquiridos por pessoas destinatárias finais, portanto, consumidores, na forma do artigo 2º, do CDC, abaixo colacionado:

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

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.” (grifos nossos)



Dessa forma, a relação jurídica estabelecida entre a demandada e os consumidores tem natureza consumerista, incidindo ao caso em decorrência, as disposições do CDC. Nesse contexto, os percalços durante a obra, como crise financeira e outros congêneres, relacionam-se com os **riscos inerente à própria atividade da empresa do ramo de construção civil**, não podendo ser repassados aos consumidores, partes hipossuficientes da relação.

Sobre o assunto, ensina o professor Sérgio Cavalieri Filho “ pela teoria do risco do empreendimento, todo aquele que se disponha a exercer alguma atividade de mercado de consumo tem o dever de responder pelos eventuais vícios ou defeitos dos bens e serviços fornecidos, independentemente de culpa (...). O fornecedor passa a ser o garante dos produtos e serviços que oferece no mercado de consumo, respondendo pela qualidade e segurança dos mesmos. ”

Segundo a notícia que deu origem à investigação, nos termos dos aludidos contratos, o prazo para a conclusão da obra era em fevereiro de 2020, prorrogáveis por 180 (cento e oitenta) dias; no entanto, o empreendimento não foi entregue na data acordada.

A demandada, ao longo do Inquérito Civil, não negou a ocorrência de atraso na entrega dos lotes, embora tenha apontado a ocorrência de fatos alheios à sua vontade como causa da demora na conclusão do empreendimento.

Cabe considerar que a prática ilegal ocorrida nesta Comarca, com o empreendimento em comento, se reproduziu em outra Comarca, em Itaboraí, em outro empreendimento, evidenciando a intenção da demandada de lesar consumidores em diversos municípios.

Não é desconhecido que a jurisprudência pátria reconhece a validade do prazo de tolerância, desde que fixado até o limite de 180 (cento e oitenta) dias e observado o dever de informar e demais princípios da legislação consumerista.

Tal prazo para a entrega da obra é plenamente válido, tendo em vista que, diante da complexidade do objeto do contrato, é razoável tal prazo para a entrega do bem, independentemente do motivo individualmente discriminado. Valendo salientar que tal prazo serve justamente para situações imprevisíveis e, ultrapassado o prazo firmado contratualmente, a empresa deve responder por sua mora.

Destarte, tem-se que a impontualidade na entrega dos lotes adquiridos, por culpa do responsável pelo empreendimento, torna evidente a mora, situação que impõe a necessidade de reparação dos danos causados aos consumidores.

In casu, é inegável que a demandada tenha quebrado os deveres de assistência aos consumidores, lealdade e informação, todos derivados do princípio da boa-fé objetiva. Sendo certo que o dever de lealdade nada mais é do que a fidelidade aos compromissos assumido, devendo a demandada ter agido de modo transparente na enunciação da verdade e sem omissões dolosas. Já o dever de assistência, igualmente foi



violado, eis que a demandada não colaborou para o adimplemento de sua obrigação principal, que era a entrega da obra na data articulada, bem como pela sua inércia em atender ao pleito dos incautos consumidores.

Por isto, torna-se cediço a manifesta afronta às normas vigentes, no que tange a presunção de veracidade das contratações de serviços, constituindo nítida afronta à salvaguarda das relações de consumo, consagradas nos arts. 12 do Código de Defesa do Consumidor. A empresa demandada tem inegável responsabilidade na garantia da obra, tanto à luz do Código Civil, quanto à luz do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, o descumprimento do contrato acarreta indisponibilidade do bem para o adquirente, que fica impedido injustamente de gozar da propriedade do imóvel, devendo, por isso, ser ressarcido pelo prejuízo decorrente do atraso, porquanto poderia usufruir diretamente do bem.

Desse modo, deve a demandada, ora fornecedora, indenizar de forma objetiva todos os danos causados aos consumidores, tanto individual, quanto coletivamente, na forma dos artigos 12, 14 e 18, todos da Lei nº 8.078/90, *in verbis*:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

(...)

Art.14. O fornecedor de serviços 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 riscos.

(...)

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Aliás, é direito básico dos consumidores, nos termos do artigo 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor (CDC) **“a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos”**. A **reparação dos danos materiais experimentados pelos consumidores**, dispensa maiores considerações, cabendo a **entrega da unidade autônoma ou devolução de todos os valores pagos**, devidamente corrigidos e demais danos materiais.



Da mesma forma, claro está que os consumidores, que contrataram com a demandada, acreditando que receberiam o empreendimento em prazo acordado, e que, ao contrário, tiveram como contrapartida o prejuízo decorrente do atraso na entrega dos lotes, **fazem jus além da indenização pelo dano patrimonial, a indenização pelo dano moral.** Prevê o artigo 5º, V, da Constituição da República, ser **“assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem”**.

Corroborando esse entendimento, previu a Lei nº 8.078/90, em seu artigo 81, que **“A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.”** Essa defesa, por sua vez, é exercida quando se tratar de direitos coletivos, individuais homogêneos e também difusos, considerados esses **“(…) os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato”**.

O dano moral difuso se assenta exatamente na agressão a bens e valores jurídicos que são inerentes a toda a coletividade de forma indivisível. Como dano moral que é, é passível de ser indenizado, aferível *in re ipsa*, não carecendo da dor, do vexame ou do sofrimento, como o dano moral individual.

A jurisprudência do STJ já reconheceu a existência de danos morais difusos e coletivos a demandarem indenização, conforme se expõe:

RECURSO ESPECIAL - DANO MORAL COLETIVO - CABIMENTO

- ARTIGO 6º, VI, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
- REQUISITOS - RAZOÁVEL SIGNIFICÂNCIA E REPULSA SOCIAL - OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - CONSUMIDORES COM DIFICULDADE DE LOCOMOÇÃO - EXIGÊNCIA DE SUBIR LANCES DE ESCADAS PARA ATENDIMENTO - MEDIDA DESPROPORCIONAL E DESGASTANTE - INDENIZAÇÃO - FIXAÇÃO PROPORCIONAL - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

- AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. **I - A dicção do artigo 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor é clara ao possibilitar o cabimento de indenização por danos morais aos consumidores, tanto de ordem individual quanto coletivamente.** II - Todavia, não é qualquer atentado aos interesses dos consumidores que pode acarretar dano moral difuso. É preciso que o fato transgressor seja de razoável significância e desborde os limites da tolerabilidade. Ele deve ser grave o suficiente para produzir verdadeiros sofrimentos, inquietude social e alterações relevantes na ordem extrapatrimonial coletiva. Ocorrência, na espécie. III - Não é razoável submeter aqueles que já possuem dificuldades de locomoção, seja pela idade, seja por deficiência física, ou por causa transitória, à situação desgastante de subir lances de escadas, exatos 23 degraus, em agência bancária que possui



plena capacidade e condições de propiciar melhor forma de atendimento atais consumidores. IV - Indenização moral coletiva fixada de forma proporcional e razoável ao dano, no importe de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). V - Impõe-se reconhecer que não se admite recurso especial pela alínea c quando ausente a demonstração, pelo recorrente, das circunstâncias que identifiquem os casos confrontados. VI - Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1221756 RJ 2010/0197076-6, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 02/02/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/02/2012).

Com isso, diante de tudo o que foi demonstrado, cabível a responsabilização da demandada pelas violações aos direitos consumeristas.

V – DA TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA

A antecipação da tutela tem previsão no art. 303 do Código de Processo Civil, bem como no art. 84 de Código de Defesa do Consumidor:

“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.”

O *fumus boni iuris* está demonstrado claramente nos autos, pela denúncia por parte do consumidor a este órgão, bem como pela declaração da própria demandada, no bojo do IC, que em momento algum negou a situação aqui colocada, mas apenas pontuou que o atraso decorreu de fatos alheios à sua vontade.

Já o *periculum in mora* reside no fato de que, sem o provimento do pedido liminar, os consumidores continuarão privados da propriedade dos lotes por eles adquiridos, que já devia ter sido entregue desde



agosto de 2020. Além disso, imperioso que a demandada interrompa qualquer divulgação do empreendimento e deixe de celebrar novos contratos que tenham por objeto o referido empreendimento.

VI- DOS PEDIDOS

Isso posto, requer, o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro:

- a-** a distribuição da presente Ação Civil Pública;
- b-** a publicação do edital ao qual se refere o artigo 94 da Lei 8.078/90;
- c-** LIMINARMENTE, *inaldita altera pars*, para que seja concedida a **ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA**, para que a demandada
 - 1) cumpra com a obrigação de fazer, consistente no término da construção integral do empreendimento *Condomínio Quartier Maricá Parc*, diretamente ou por pessoa jurídica contratada para este fim específico, exatamente conforme veiculado em suas propagandas publicitárias e nos contratos firmados com os consumidores em geral, em prazo razoável para conclusão das obras a ser fixado pelo juízo, assegurando-se a cada consumidor a opção pelo recebimento da unidade autônoma adquirida ou a devolução do valor integral dos valores pagos, devidamente acrescidos de multa, juros e correção monetária, sem prejuízo da indenização pelos demais danos materiais e morais apurados;
 - 2) Interrompa a divulgação publicitária e a celebração de novos contratos que tenham por objeto a compra e venda de imóveis do referido empreendimento.
- d-** Seja a demandada citada para, querendo, contestar a presente ação, sob pena de revelia;
- e-** Seja confirmado o pedido de antecipação dos efeitos da tutela e julgados procedentes os pedidos para que:
 - 1- Seja a demandada condenada na obrigação de fazer, consistente no término da construção integral do empreendimento *Condomínio Quartier Maricá Parc*, diretamente ou por pessoa jurídica contratada para este fim específico, exatamente conforme veiculado em sua



propagandas publicitárias e nos contratos firmados com os consumidores em geral, em prazo razoável para conclusão das obras a ser fixado pelo juízo, assegurando-se a cada consumidor a opção pelo recebimento da unidade autônoma adquirida ou a devolução do valor integral dos valores pagos, devidamente acrescidos de multa, juros e correção monetária, sem prejuízo da indenização pelos demais pelos demais danos materiais e morais apurados;

- 2- Seja a demandada proibida de comercializar outros imóveis, enquanto o empreendimento Condomínio Quartier Maricá Parc não for totalmente entregue;
- 3- Seja a demandada condenada a indenizar, da forma mais ampla e completa possível, os **danos materiais** causados aos consumidores individualmente considerados, em consequência dos fatos narrados na presente petição inicial, cujos valores serão individualmente liquidados;
- 4- Seja a demandada condenada a indenizar, da forma mais ampla e completa possível, os **danos morais** causados aos consumidores individualmente considerados, em valor a ser apurado durante a instrução processual, em consequência dos fatos narrados na presente petição inicial;
- 5- Seja a demandada condenada a indenizar, da forma mais ampla e completa possível, os **danos morais e materiais causados aos consumidores considerados em sentido coletivo**, cujo valor reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens lesados;
- 6- Seja fixada multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para a demandada, corrigida monetariamente, em caso de descumprimento de qualquer dos itens anteriores, cujos valores eventualmente aplicados deverão ser revertidos em favor do fundo acima indicado;
- 7- Seja a demandada condenada ao pagamento de todos os ônus de sucumbência e honorários advocatícios, esses a serem revertidos ao Fundo Especial do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro;

VII- DAS PROVAS

Indicam-se, como provas, os documentos angariados no Inquérito Civil Público nº 02.22.0004.0002568/2023-05, cuja cópia digital segue anexada a presente.



Não obstante, protesta provar o alegado por meio de todas as provas em direito admitidas, inclusive produção de documentos suplementares, inquirição de testemunhas, depoimento pessoal dos representantes legais da demandada, expedição de ofícios e realização de perícias que porventura se façam necessárias.

O Ministério Público, nos termos do artigo 319, VII, CPC está disponível para audiência de conciliação.

VIII- DO VALOR DA CAUSA

Dá-se, à causa, o valor de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**.

Maricá, 29 de maio de 2024.

MARCELA DO AMARAL BARRETO DE JESUS AMADO

Promotora de Justiça

Mat. 3476