



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

Ref.: Inquérito Civil nº 993/12

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pelo Promotor de Justiça que esta subscreve, vem, por meio da presente, promover

AÇÃO CIVIL PÚBLICA
com pedido liminar

em face de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.** inscrita sob o CNPJ/MF nº 06.299.134/0001-31, com endereço sede na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1855, part. Conj 22, 2º andar, bairro Vila Olímpia, São Paulo, **MUDAR SPE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** inscrita sob o CNPJ/MF nº 10.393.133/0001-29, com endereço sede na Av. das Américas, nº 500, bloco 12, COB. 303 e 304 (partel) Barra da Tijuca, nesta cidade, e de seus sócios **AUGUSTO [REDACTED]**, CPF nº [REDACTED] e **JOSÉ [REDACTED]**, CPF nº [REDACTED], a serem citados nos endereços acima, pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O MINISTÉRIO PÚBLICO possui legitimidade para a propositura de ações em defesa dos direitos transindividuais dos consumidores, *ex vi* do art. 81, parágrafo único, II e III c/c art. 82, I da lei nº 8.078/90. Ainda mais em hipóteses como a vertente, em que o número de lesados é extremamente expressivo e se encontra disperso, dificultando a defesa dos respectivos direitos individuais.

Constata-se, ainda, que os valores em jogo são relevantes, já que o serviço prestado pela empresa ré abrange um número ingente de consumidores, revelando, por conseguinte, o interesse social que justifica a atuação do Ministério Público.


Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Neste sentido, podem ser citados vários acórdãos do E. Superior Tribunal de Justiça, entre os quais:

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COLETIVA. DIREITOS COLETIVOS, INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS E DIFUSOS. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. JURISPRUDÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

O Ministério Público é parte legítima para ajuizar ação coletiva de proteção ao consumidor, inclusive para tutela de interesses e direitos coletivos e individuais homogêneos. (AGA 2523686/SP, 4ª Turma, DJ 05/06/2000, pág. 176)”.

“**Processo:** EDcl no REsp 373636 / SC ; EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL 2001/0127592-8 - **Relator(a):** Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS (1096) - **Órgão Julgador:** T3 - TERCEIRA TURMA **Data do Julgamento:** 19/05/2005, **Data da Publicação/Fonte:** DJ 20.06.2005 p. 265 **Ementa:** EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCESSO CIVIL. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA.

- “Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo.”

- **O Ministério Público tem legitimidade para promover ação civil pública em defesa de interesses sociais homogêneos, de relevante interesse social, em contratos por adesão, como no caso, os contratos de arrendamento mercantil.** (GRIFOS NOSSOS)
- Embargos de declaração rejeitados.”

Fonte: Sítio eletrônico do STJ.

Mais recentemente, em relação especificamente à empresa acima, o TJERJ reconheceu a legitimidade do MINISTÉRIO PÚBLICO para a promoção de ação civil pública com objeto análogo ao da presente, como se vê da seguinte ementa:

APELAÇÃO. Ação civil pública. Empreendimento imobiliário. Obrigação de fazer. A antecipação da tutela pode ser deferida na sentença, momento em que o juiz absorveu cognição plena e exauriente dos fatos da causa. Apelação recebida no efeito devolutivo, a teor do art. 520, VII, do CPC. Acresce que as normas processuais que regulam a ação civil pública estão na Lei nº 7.347/85, aplicando-se o CPC de forma subsidiária; o recebimento de apelação contra sentença proferida em seu âmbito porta eficácia apenas devolutiva. Agravo retido que se



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

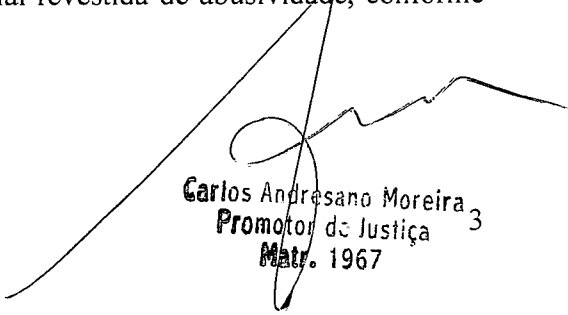
rejeita: não é da natureza individual, disponível e indivisível que se extrai a homogeneidade do interesse, mas, sim, de sua origem comum. Inteligência do art. 81, parágrafo único, III, do CDC. Tratando-se da entrega de unidades residenciais no prazo convencionado, a titularidade pertence a número determinado ou determinável de pessoas que tiveram seus direitos individuais violados. Repercussão social que reside no resguardo de direito social fundamental, qual seja o de moradia, consagrado no art. 6º da CR/88. Ademais, o fato de a questão versar sobre relação de consumo seria, como é, bastante para legitimar o Ministério Público. O fato de os contratos de promessa de compra e venda haverem sido repactuados e firmadas novas datas para a entrega das unidades, não exime a Incorporadora de cumprir a respectiva obrigação, até então e ainda inadimplida. A sentença não desconstituiu os contatos celebrados pela apelante; ao contrário, almeja compeli-la a cumpri-los mercê da entrega das unidades, sem desconsiderar as condições contratuais, sequer declinadas. A indisponibilidade do imóvel destinado ao empreendimento tem por escopo garantir o cumprimento da obrigação de fazer, ou seja, a entrega das unidades imobiliárias comercializadas; não alcança as frações ideais e as benfeitorias daqueles que prometeram comprar as unidades da apelante, tampouco a possibilidade de esta alienar aquelas que ainda não o foram. O termo final do encargo há de ser a data de entrega das unidades, oportunidade em que a apelante dará, afinal, cumprimento fiel às obrigações assumidas, não se havendo de cogitar de antecipar-se o levantamento da indisponibilidade quando da obtenção do "habite-se", nem de sua averbação, meras condições administrativas, dentre outras, para a efetiva entrega das unidades aos respectivos promitentes compradores.

Recurso a que se nega provimento.

FONTE: Ementa do acórdão do processo 0380598-11.2010.8.19.0001 em que restou a empresa ré condenada, e cuja íntegra do acórdão respectivo encontra-se juntado aos autos do IC em epígrafe.

DOS FATOS

Consoante se verificou nos autos do inquérito civil nº 993/12, as empresas rés são fornecedoras que atuam no ramo da construção e incorporação imobiliária, promovendo, com ou sem a parceria de outras empresas, a venda dos imóveis que constroem no mercado de consumo, inclusive, mediante financiamento do preço. No exercício de tais atividades, adotam prática comercial revestida de abusividade, conforme adiante aduzido.


Carlos Andresano Moreira 3
Promotor de Justiça
Matr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

No exercício de sua atividade empresarial, as rés alienam unidades imobiliárias mediante contrato (promessa de compra e venda) que pressupõe a entrega do imóvel ao consumidor em momento diverso e posterior à conclusão do negócio.

Diante do instrumento de contrato acostado no referido procedimento, se verifica que as empresas rés fixam uma data para entrega do imóvel contratado. Entretanto, ao contrário do ali disposto, não vêm respeitando o acordado. Tal fato restou evidenciado, eis que o empreendimento imobiliário denominado Residencial Parque dos Pássaros, previsto para ser entregue em **julho de 2012**, conforme item 11 do quadro resumo do instrumento particular do contrato de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias respectivas, até a data de **28 de maio de 2013**, conforme se vê da vistoria empreendida pelo GAP – GRUPO DE APOIO AOS PROMOTORES DE JUSTIÇA – deste Ministério Público, fls. 58/62 do IC em epígrafe, ainda não estava pronto para a entrega, eis que nenhuma obra se verifica no terreno destinado à construção do dito empreendimento imobiliário, conforme se vê das fotos acostadas, sendo certo que tal empreendimento imobiliário destina-se à construção de 160 unidades imobiliárias, o que abarca um número considerável de pessoas a serem atendidas.

Cabe ressaltar que a conduta acima descrita vem acontecendo não só aqui na cidade do Rio de Janeiro, mas também em outras localidades em que atua a ré **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, o que demonstra ser tal prática habitual. Abaixo, algumas das reclamações dos consumidores colhidos em site da internet:

“Vejo que nao sou so eu que tenho problema com essa empresa de 5 categoria, essa dignissima empresa esta fazendo a mesma coisa comigo o que anda fazendo com os outros clientes de outros imoveis. essa empresa, se assim posso chama-la , infelizmente nao cumpre os prazos determinados, efetue a compra de um imovel no ano de 2007 para casar , e ate agora nao recebi o mesmo, sendo que o meu imovel era para ser entregue em julho de 2009. como a aquisicao foi feita pensando que a entrega seria no ano 2009, marquei o mesmo meu casamento para o final do ano, pois daria tempo. o que aconteceu, logo em seguida e que a construtora nao respeitou o prazo, vindo a atrasar a entrega do apt, tive que cancelar o meu casamento , moro na casa da minha sogra, meus bens que comprei para casar , estao todos guardados se estragando , por falta de competencia dessa espelunca, sempre que ligava para saber alguma informacao, a sr michele marinho sempre me enformava que no mes que vem ia ser entregue , estou ate hoje esperando dia 01 de outubro de 2010, o que mais me deixa indgnado e que eles nao tem respeito nenhum pelo seus clientes, nao dao satisfacao, tratam mal no telefone , como e o casa da sra patricia , isso tudo (essas pessoas super competente e atenciosas sao do rio de janeiro) .sem falar na super competente gerente Thais , o maximo que essa mulher deve ter sido era gerente de boate , e levou a sua corja junto , michele marinho e patricia pois bem . nao indico essa empresa pra ninguem , ja criei varias comunidades relatando o abuso



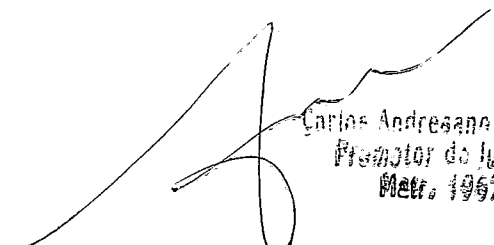
Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

dessa empresa , vou me unir com os moradores do residencial das paineiras e mcampo grande , e pedir uma indenização por atraso , entre outras coisas vamos ver se essa reclamação surja algum efeito, contra a mudar , que eu desejo de todo o meu coração que va a falencia o mais rapido possivel. para nao enganar e brincar com os sonhos das pessoas , pois a propaganda que ela usa deveria se chamar pesadelo da habitação”.(Rio de Janeiro)

(<http://www.reclameaqui.com.br/794483/construtora-mudar/falta-de-respeito-e-compromisso-com-os-clientes/>).

RESIDENCIAL BERILO (São Paulo)

“ADQUIRI UM IMOVEL PELA EMPRESA CITADA EM OUTUBRO/09 NO QUAL FOI INOFORMADO QUE AS OBRAS SERIAM CONCLUIDAS EM SETEMBRO/10. AO PROCURAR A EMPRESA PARA OBTER INFORMACOES FUI INFORMADO QUE AS OBRAS ESTAVAO EM ATRASO E FOI PRORROGADA A ENTREGA PARA OUTUBRO/10. COMO ACOMPANHAMOS AS OBRAS COM FREQUENCIA PERCEBOS QUE AS OBRAS MAIS UMA ESTAO PARADA, HOJE ESTIVEMOS MAIS UMA VEZ NO EMPREENDIMENTO PARA VERIFICAR ESTAS OBRAS E CONSTATAMOS QUE ESTA DA MESMA FORMA E APARENTEMENTE NAO HA MAO DE OBRA NO RESIDENCIA BERILO E O QUE MAIS ME DEIXA INDIGANADO É QUE A EMPRESA NAO SE MANIFESTA EM NENHUM MOMENTO PARA NOS DAR UM INFORMACOES REFERENTE ESTA OBRA A NAO SER QUANDO ENTRAMOS EM CONTATO E DISCUTIMOS POR TELEFONE É QUE TEMOS APENAS A INFORMACAO QUE AS OBRA ESTÃO EM ADAMENTO (ESTIVE NO RESIDENCIA EM 03/10 E RETORNEI NOVAMENTE HOJE 02/11 E AS OBRAS ESTAO DO MESMO JEITO) ESTOU TENTANDO MARCAR MEU CASAMENTO MAS AS OBRAS IMPEDEM DE QUE MEU DESEJO SEJA REALIZADO, POIS NÃO POSSO CONFIAR NA DATA QUE A EMPRESA INFORMA. SE ESTIVESSE COM MEUS COMPROMISSOS COM A EMPRESA EM ATRASO CERTAMENTE A EMPRESA JA TERIA ENTRADO EM CONTATO COBRANDO AS MINHAS PENDENCIAS. GOSTARIA DE VISITAR AS OBRAS E UMA POSICAO DA EMPRESA QUANTO A DATA VERIDICA DE ENTREGA JUNTO COM UM DOCUMENTO DA EMPRESA E QUE A MESMA RESPONDA NESTE SITE O QUE ME FOI INFORMADO EN NAO APENAS O QUE ELA RESPONDE ((ENTRAMOS EM CONTATO COM SRO(A) E JA ESCLARECEMOS TODAS AS DUVIDAS)) POIS MOSTRA QUE A EMPRESA REALMENTE NAO É UMA EMPRESA DE RESPONSABILIDADE, POIS SE FOSSE SERIA CLARA NA RESPOSTA E NAO SE ESCONDERIA COLOCANDO SEMPRE O MESMO COMENTARIO NO QUAL O PROPRIO SITE EM DEFESA DO RECLAMANTE NÃO DEVERIA ACEITAR. AGUARDO UM RETORNO COM UMA RESPOSTA CONCRETA E


Carlos Andreasson Magalhães
Promotor de Justiça
Metr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

SEGURA, POIS É O MINIMO QUE ESPERO DE UMA EMPRESA NO QUAL ESTOU INVESTINDO MEU FUTURO E MEU DINHEIRO”
(<http://www.reclameaqui.com.br/843440/construtora-mudar/desrespeito/>)

“Bom dia,

Gostaria de deixar registrado também minha indignação com a falta de respeito desta empresa. Adquiri em 2008 um apto no Bosque do ipê e como todas as outras pessoas que registraram seus comentários nesta pagina, até o momento esta obra não foi entregue e nem se tem previsão. A Mudar tinha informado que a Caixa havia adquirido a obra pq a Mudar não tinha condições de realizar a obra.

Estive no começo deste mês visitando o local e pelo menos já esta murado, o terreno foi limpo e algumas máquinas estavam no local.

Semana passada liguei na Mudar para saber sobre a negociação e fui informada que a Caixa não esta financiando a obra, segundo informação de um atendente a Mudar retomou a Obra.

É impressionante como uma empresa que na época do lançamento foi até a mídia (programa do Gugu liberato - SBT) fez todo aquele cenário de que td é maravilha, que o sonho da "casa própria" não era assim tão distante, que era uma empresa séria, tenha o discaramento de falar que vão entregar a obra. Quando? Qual a qualidade desta obra? Não temos nem o direito de cancelar, pq como já foi dito por outra vítima ainda vamos ter que pagar... Temos que nos unir e exigir nossos direitos, estou a disposição caso alguém queira falar sobre essa enganação!

um ótimo dia á todos

Neide de Oliveira” – (São Paulo)

(<http://www.reclameaqui.com.br/838337/construtora-mudar/empreendimento-bosque-do-ipe/>)

Exa., comprovado está que as rés agem com absoluta falta de boa-fé, eis que useiras e vezeiras na prática abusiva ora denunciada, haja vista que já foi inclusive por fato análogo em relação ao empreendimento Residencial Amendoeiras condenada a **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, com confirmação de tal condenação por acórdão prolatado em apelação por ela interposta, como se vê do seguinte julgado:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO Nº 0380598-11.2010.8.19.0001

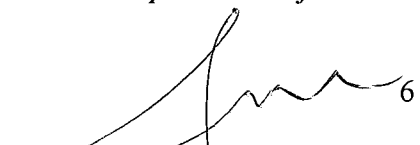
APELANTE: MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

APELADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ORIGEM: Juízo de Direito da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital

ACÓRDÃO

APELAÇÃO. Ação civil pública. Empreendimento imobiliário. Obrigação de fazer. A antecipação da tutela pode ser deferida na


Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
1007



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

sentença, momento em que o juiz absorveu cognição plena e exauriente dos fatos da causa. Apelação recebida no efeito devolutivo, a teor do art. 520, VII, do CPC. Acresce que as normas processuais que regulam a ação civil pública estão na Lei nº 7.347/85, aplicando-se o CPC de forma subsidiária; o recebimento de apelação contra sentença proferida em seu âmbito porta eficácia apenas devolutiva. Agravo retido que se rejeita: não é da natureza individual, disponível e indivisível que se extrai a homogeneidade do interesse, mas, sim, de sua origem comum. Inteligência do art. 81, parágrafo único, III, do CDC. Tratando-se da entrega de unidades residenciais no prazo convencionado, a titularidade pertence a número determinado ou determinável de pessoas que tiveram seus direitos individuais violados. Repercussão social que reside no resguardo de direito social fundamental, qual seja o de moradia, consagrado no art. 6º da CR/88. Ademais, o fato de a questão versar sobre relação de consumo seria, como é, bastante para legitimar o Ministério Público. O fato de os contratos de promessa de compra e venda haverem sido repactuados e firmadas novas datas para a entrega das unidades, não exime a Incorporadora de cumprir a respectiva obrigação, até então e ainda inadimplida. A sentença não desconstituiu os contatos celebrados pela apelante; ao contrário, almeja compeli-la a cumpri-los mercê da entrega das unidades, sem desconsiderar as condições contratuais, sequer declinadas. A indisponibilidade do imóvel destinado ao empreendimento tem por escopo garantir o cumprimento da obrigação de fazer, ou seja, a entrega das unidades imobiliárias comercializadas; não alcança as frações ideais e as benfeitorias daqueles que prometeram comprar as unidades da apelante, tampouco a possibilidade de esta alienar aquelas que ainda não o foram. O termo final do encargo há de ser a data de entrega das unidades, oportunidade em que a apelante dará, afinal, cumprimento fiel às obrigações assumidas, não se havendo de cogitar de antecipar-se o levantamento da indisponibilidade quando da obtenção do “habite-se”, nem de sua averbação, meras condições administrativas, dentre outras, para a efetiva entrega das unidades aos respectivos promitentes compradores. Recurso a que se nega provimento.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação nº 0380598-11.2010.8.19.0001, originários do Juízo de Direito da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, em que figuram, como apelante, MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., e, como apelado, O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro ACORDAM, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

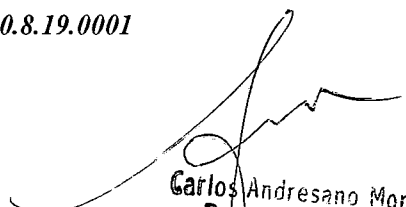
Rio de Janeiro, 27 de março de 2013

Des. Jessé Torres

Relator

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO Nº 0380598-11.2010.8.19.0001


Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

VOTO

Relatório nos autos.

O Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, ora apelado, no exercício das funções institucionais estabelecidas pelos artigos 127 da CR/88, 5º da Lei nº 7.347/85, e 81, parágrafo único, III, e 82 da Lei nº 8.078/90, dirigiu a presente ação civil pública a Mudar Incorporações Imobiliárias Ltda., diante do descumprimento do prazo de entrega de unidades habitacionais comercializadas. Expõe que, de acordo com os contratos celebrados, foi prevista a data de 30.04.2009 para a entrega do empreendimento "Residencial das Amendoeiras", sem que o fizesse até 09.08.2010, fato que também está a ocorrer em outras regiões do País.

Pleiteou a antecipação da tutela, com o fim de a apelante ser compelida a efetuar a entrega das unidades que se comprometeu a construir e vender no Estado do Rio de Janeiro, notadamente no empreendimento acima referido, no prazo de doze meses, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por unidade não entregue, independentemente da multa contratual prevista, bem como, enquanto não cumprida a obrigação, tornar indisponível o terreno descrito na exordial, além de outros imóveis

da apelante. Postulou que, ao final, a ré seja condenada a cumprir o que foi requerido no pleito antecipatório, confirmada a indisponibilidade de bens até que sejam efetivamente entregues os imóveis negociados com todos os adquirentes, bem como a reparar danos materiais e morais causados aos consumidores (fls. 02-12, pasta 00004).

A sentença de fls. 14-17 (pasta 00016) indeferiu a inicial e extinguiu o processo sem apreciação do mérito, vindo a ser anulada conforme acórdão de fls. 69-74 (pasta 00073).

Em contestação, a ré, aqui apelante, sustenta, em síntese, que: não precluiu a matéria objeto do decisum que indeferiu a inicial, levantando preliminar de ilegitimidade ativa do Ministério Público; a concessão da tutela antecipada para a entrega dos imóveis em construção no prazo de 12 meses não pode alcançar outros empreendimentos; o "Residencial das Amendoeiras" sofreu atraso em sua entrega, mas as obras estariam em estágio avançado; é incabível o pleito antecipatório de indisponibilidade do imóvel em tela e de todos os outros de propriedade da sociedade demandada; os contratos referentes às unidades do empreendimento discutido possuem previsões distintas quanto à entrega, uma vez que foi sendo considerado o estágio da obra a cada nova contratação, de modo que a incorporadora não se encontra em mora para com todos os adquirentes, cuja maioria firmou termos de re- ratificação ou renegociou o contrato; obtendo vantagens pecuniárias em troca da entrega tardia das chaves, havendo, ainda, aqueles que optaram pelo distrato; é incabível a condenação à indenização por danos materiais e morais, além da multa estipulada no contrato, por configurar bis in idem; o mero descumprimento de estipulação contratual não caracteriza o dano moral; é válida a cláusula que prevê tolerância de até 120 (cento e vinte) dias para a entrega dos imóveis, e o



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

atraso no cronograma inicial se deu por dificuldades na obtenção de mão de obra e insumos, que configurariam caso fortuito/força maior, excluindo o dever de indenizar (fls. 82-116, pasta 00087).

A sentença ora recorrida (fls. 1.536-1547, pasta 02626) deferiu parcialmente os efeitos da tutela pretendida, para condenar a incorporadora ré, ora apelante, a realizar todos os atos necessários à regularização do empreendimento junto ao Município e concessionárias de serviços públicos, com a consequente imissão na posse dos adquirentes, no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); decretou a indisponibilidade do imóvel, com todos os seus acréscimos e benfeitorias, confirmando a antecipação dos efeitos da tutela e desacolhendo o pleito indenizatório, contra o que a apelante se insurge.

Passa-se à análise pontual das razões recursais, na medida das matérias devolvidas ao Tribunal (CPC, art. 515).

DO AGRAVO RETIDO INTERPOSTO A FLS. 1.501-1504 (PASTA 02588) E REEDITADO

A apelante reedita as razões de agravo retido interposto contra decisão que rejeitou preliminar de ilegitimidade ativa ad causam do Ministério Público.

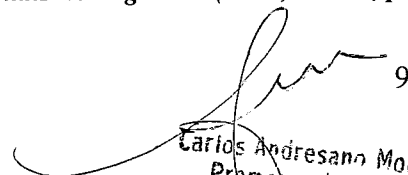
Sem razão.

De acordo com o art. 81, parágrafo único, III, da Lei n.º 8.078/90, são interesses ou direitos individuais homogêneos “os decorrentes de origem comum”, estando o Ministério Público, a teor do art. 91 do mesmo diploma legal, legitimado a ajuizar a ação civil pública para reparar os danos individualmente sofridos, sempre que presente um interesse social compatível com a finalidade da Instituição.

A orientação do Superior Tribunal de Justiça reconhece a presença de interesse social em toda e qualquer questão que se refira à relação de consumo, afirmando a legitimidade do

Ministério Público sempre que a ação versar sobre interesse individual homogêneo de consumidores, vg:

“CONSUMIDOR E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL. SERVIÇO DE ÁGUA E ESGOTO. AUMENTO ABUSIVO DO VALOR COBRADO. NATUREZA JURÍDICA DA CONTRAPRESTAÇÃO. PREÇO PÚBLICO (OU TARIFA). INTERESSE INDIVIDUAL HOMOGÊNEO CONSUMERISTA. RELEVÂNCIA SOCIAL PRESUMIDA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MP. ARTS. 81, P. ÚN., INC. III, E 82, INC. I, DO CDC. 1. Após intenso debate no Supremo Tribunal Federal e no Superior Tribunal de Justiça, esta Corte está se adequando à jurisprudência daquele Tribunal, passando a tratar a quantia recolhida a título de prestação do serviço de esgoto como preço público (ou tarifa), e não como taxa. Precedentes. 2. Tratando-se de tarifa, é plenamente aplicável a disciplina do Código de Defesa do Consumidor - CDC em casos de aumento abusivo. Note-se que os interesses defendidos pelo recorrente, na hipótese, tem caráter divisível, derivando de origem comum, motivo pelo qual são enquadrados pela legislação consumerista como individuais homogêneos (CDC, art. 81, p.


Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

ún., inc. III), mas têm relevante espectro social, o que autoriza a legitimidade ativa do Parquet (art. 82 do CDC). 3. Mesmo que não se admitisse comprovado, na hipótese, o relevante interesse social, doutrina e jurisprudência são unânimes em admitir que o Ministério Público tem legitimidade ativa de interesses individuais

homogêneos na seara do direito do consumidor, pois presume-se a importância da discussão para a coletividade. 4. Agravo regimental não-provido. (SEGUNDA TURMA, AgRg no REsp 856.378/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, julgado em 17/03/2009, DJe 16/04/2009).

Assim também no STF, verbis:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DE CONTRARIEDADE AO ATO JURÍDICO PERFEITO. CONTROVÉRSIA INFRACONSTITUCIONAL. OFENSA CONSTITUCIONAL INDIRETA. CONSTITUCIONAL. O MINISTÉRIO PÚBLICO TEM LEGITIMIDADE PARA PROPOR AÇÃO CIVIL PÚBLICA EM DEFESA DE DIREITOS INDIVIDUAIS E HOMOGÊNEOS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO." (Primeira Turma, AI 613465 AgR, Rel. Min. CÁRMEN LÚCIA, julg. 18/05/2010).

Não por outro motivo acórdão proferido por esta Segunda Câmara Cível, desta mesma relatoria, reconheceu a legitimidade ativa ministerial, verbis:

"(...) ao contrário do entendimento da sentença não é da natureza individual, disponível, que se extrai a homogeneidade do interesse, mas, sim, de sua origem comum, cujo entendimento decorre da interpretação do art. 81, parágrafo único, III, do CDC. A titularidade pertence a número determinado ou determinável de pessoas que tiveram seus direitos individuais violados, de forma similar, por práticas a que foram submetidas, ou seja, no caso, a não entrega das unidades habitacionais no prazo convencionado. O Ministério Público não poderia agir na defesa de direito individual puro, por meio de ação individual. No caso, sendo o interesse homogêneo, a defesa pode e deve ser ele realizada, consoante o art. 82, I, por autorização dos art. 127, caput, e 129, IX, da CR/88. No tocante à repercussão social, veja-se o ressaltado pela Min. NANCY ANDRIGHI no REsp. 910.192, verbis: "(...) Por outro lado, desnecessário investigar, em cada caso, a relevância social a justificar a atuação do Ministério Público, bastando a demonstração de que se trata de direito difuso, coletivo ou individual. Não se pode relegar a tutela de todos os direitos a instrumentos processuais individuais, sob pena de excluir do Estado e da Democracia aqueles cidadãos que mais merecem sua proteção, ou seja, uma multidão de desinformados que possuem direitos cuja tutela torna-se economicamente inviável sob a ótica do processo individual. Assim, assegurar direitos e viabilizar sua tutela é interesse do Estado Democrático de Direito e de todos os seus órgãos. Há relevância social no trato coletivo de interesses individuais homogêneos, ainda que



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

disponíveis, e o Ministério Público é agente legítimo para tanto. A questão ganha especial importância em hipóteses envolvendo pessoas de pouca instrução e baixo poder aquisitivo, que, não obstante lesadas, vêem-se tolhidas por barreiras econômicas e sociais, mantendo-se inertes. Essas situações clamam pela iniciativa estatal, por intermédio do Ministério Público, na salvaguarda de direitos fundamentais. Outra não é a situação versada nestes autos, sendo inegável que o negócio desenvolvido pela recorrida vitimou principalmente pessoas de classes menos favorecidas, atraídas pelo sonho de possuir uma linha telefônica em casa, que pouco ou nada fizeram após serem ludibriadas" (DJe 24.02.2010)".

Rejeita-se, destarte o agravo retido.

QUANTO À EFICÁCIA DO RECEBIMENTO DO RECURSO E À CONCESSÃO DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA NA SENTENÇA

Com o advento do Código de Defesa do Consumidor e da reforma do Código de Processo Civil, houve significativo avanço no direito processual no que se refere a técnicas de pronta efetivação da tutela jurisdicional, avultando as inseridas nos artigos 273 e 461 do CPC, bem como pelo art. 84 do CDC.

Tratando-se de tutela específica, cujo objeto é o cumprimento de obrigação de fazer prevista no art. 461 do CPC, a lei processual não exige, para a concessão da tutela liminar, os requisitos previstos no art. 273, quais sejam, a existência de prova inequívoca e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ou o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu. Basta, segundo prescreve o §3º, do art. 461, que o fundamento da demanda seja relevante e haja justificado receio de ineficácia do provimento final.

Assim, para a concessão da tutela específica nas ações que tenham por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou de não fazer, exige-se menos que nas demais demandas em

que seja postulada a tutela antecipada com arrimo no art. 273 do CPC.

Sobre o tema, Cândido Rangel Dinamarco observa que: "...no trato da tutela específica em casos de obrigação de fazer ou de não fazer, o Código contém agora uma regra particular mandando antecipar a tutela sempre que presentes os requisitos da probabilidade razoável e risco de ineficácia da sentença (art. 461, § 3º)"(Fundamentos do Processo Civil Moderno, 3.ª edição, São Paulo: Malheiros Ed., vol. I, pág. 312).

No mesmo sentido lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria Andrade Nery: "A tutela específica pode ser adiantada, por força do CPC 461, § 3º, desde que seja relevante o fundamento da demanda (fumus boni juris) e haja justificado receio de ineficácia do provimento final (periculum in mora). É interessante notar que, para adiantamento da tutela de mérito na ação condenatória em obrigação de fazer ou não fazer, a lei exige menos do que para a mesma providência na ação de conhecimento tout court (CPC 273). É suficiente a mera probabilidade, isto é, a relevância do fundamento da demanda, para a concessão da tutela antecipatória da obrigação de fazer ou não fazer, ao passo que o

Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Mar. 1967



CPC 273 exige, para as demais antecipações de mérito: a) a prova inequívoca; b) o convencimento do juiz acerca da verossimilhança da alegação; c) ou o periculum in mora (CPC 273, I) ou o abuso do direito de defesa do réu (CPC 273, II)". (Código de Processo Civil Comentado e legislação processual civil extravagante em vigor, 7.^a edição, rev. e ampl., São Paulo: RT, 2003, nota 14, p. 782).

Cuidando-se, como se cuida, de obrigação de fazer, bastam o relevante fundamento da demanda e o justificado receio de ineficácia do provimento final.

Ao contrário do ponderado pela apelada, a antecipação da tutela pode ser deferida na sentença. Esta, como cediço, não entrega, efetivamente, a tutela jurisdicional, mas apenas a apresenta. No momento em que a sentença é proferida, o juiz

apresenta a tutela jurisdicional àquele que, de acordo com o seu convencimento, detém a razão no plano do direito material. É intuitivo que a entrega da tutela jurisdicional só ocorrerá com a formação da coisa julgada, quando o processo se dá finalmente por encerrado. A antecipação aqui tratada, refere-se, portanto, à entrega da verdadeira proteção jurídica, e não da sentença, dado que esta não tem o condão de, por si só, oferecer ao demandante a tutela jurisdicional pronta e acabada para fins de execução.

Luiz Rodrigues Wambier e Teresa Arruda Alvim Wambier consideram descabida a objeção à concessão da tutela antecipada na sentença; ao contrário, "evidentissimamente, se pode ser concedida liminarmente, razão de espécie alguma existe para que não possa ser concedida na sentença decisão proferida em momento em que o juiz já tem cognição plena e exauriente dos fatos da causa" (in Aspectos polêmicos da antecipação de tutela, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 145).

Confirmam-se os precedentes:

(a) "Antecipação de tutela. Deferimento por ocasião da sentença. Precedentes da Corte.1. A Corte admite o deferimento da tutela antecipada por ocasião da sentença, não violando tal decisão o art. 273 do Código de Processo Civil.

2. Recurso especial não conhecido" (REsp nº 473.069/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 19/12/2003);

(b) "TUTELA ANTECIPADA. Sentença. Embargos de declaração. A tutela antecipada pode ser concedida na sentença ou, se omitida a questão anteriormente proposta, nos embargos de declaração. Art. 273 do CPC. Recurso conhecido e provido" (REsp nº

279.251/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 30/4/2001);

(c) "PROCESSO CIVIL. MANDADO DE SEGURANÇA CONTRA ATO JUDICIAL. DESCABIMENTO COMO SUCEDÂNEO DO RECURSO PRÓPRIO. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO QUANDO DA SENTENÇA. CABIMENTO. PRECEDENTES (V. G. RR. MM. SS. 1.167-BA, 6.012-SP E 6.693-SP). DOUTRINA. RECURSO PROVIDO.

I - No sistema anterior à Lei nº 9.139/95, descabia, exceto em casos de abuso ou manifesta teratologia, a pretensão de atacar diretamente a

12

Carlos Andréano Moreira
Promotor de Justiça



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

decisão judicial pela via do writ. uma vez que o mandado de segurança contra ato judicial recorrível vinha sendo admitido, por construção doutrinário-jurisprudencial, para comunicar efeito suspensivo ao recurso dele desprovido, em face da probabilidade de lesão dificilmente reparável. Com a referida lei, que deu nova redação ao art. 558, CPC, outra é a sistemática.

II - Nos termos do enunciado nº 267 da súmula/STF, reforçado após a Lei nº 9.139/95, que deu nova redação ao art. 558, CPC, "não cabe mandado de segurança contra ato judicial passível de recurso ou correição.

III - De acordo com precedente da Turma, e boa doutrina, a tutela antecipada pode ser concedida com a sentença" (STJ, Quarta Turma, REsp. 299433/RJ, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 04.02.2002)

No que respeita aos efeitos de apelação interponível contra sentença que antecipa os efeitos da tutela, dispõe o art. 520, VII, do CPC: "A apelação será recebida em seu efeito devolutivo e suspensivo. Será, no entanto, recebida só no efeito devolutivo, quando interposta de sentença que: ... VII. confirmar a antecipação dos efeitos da tutela". Outro não poderia ser, destarte, o efeito da apelação no caso vertente.

Ainda que assim não fosse, as normas processuais que regulam a ação civil pública estão na Lei nº 7.347/85, aplicando-se o CPC de forma subsidiária. Daí porque se dizer que o recebimento da apelação contra a sentença proferida em seu âmbito porta apenas eficácia devolutiva, podendo o juiz conferir ou não o efeito suspensivo diante do caso concreto, como especifica o art. 14 da referida Lei.

QUANTO À CONDENAÇÃO À ENTREGA DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

A apelante, na qualidade de incorporadora (art. 29 da Lei nº 4.591/64), prometeu vender unidades residenciais que seriam construídas no empreendimento denominado "Residencial das Amendoeiras", situado na Rua Clarimundo de Melo nº 1.039, composto de três blocos com seis pavimentos, havendo dezoito unidades no bloco 01 e vinte nos blocos 02 e 03.

De acordo com o procedimento preparatório de nº 511/09 (Anexo I), a apelante fixou a data de 30 de abril de 2009 para a entrega das unidades, sem que o fizesse até 09 de agosto de 2010, ao que se extrai de fls. 46 daquele procedimento, muito embora a própria apelante houvesse afirmado que a conclusão das obras ocorreria aos 22.10.2009 (fls. 13 do mesmo Anexo).

Até o presente momento, a apelante não efetuou a entrega das unidades, dado que, como alega, repactou os contratos e estabeleceu novos prazos de entrega, que tampouco cumpriu.

Induidoso que tal reiterada conduta violou e continua a violar o princípio da boa-fé positivado no art. 51, IV, da Lei nº 8.078/90.

De acordo com denúncia que formalizou ao Ministério Público, Sergio Oliveira Costa Júnior "adquiriu um imóvel na planta que seria construído em Quintino, na Rua Clarimundo de Mello, em 2007, dando

Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

metade do valor de entrada e financiando o restante para pagamento em 2 anos; segundo diz o contrato, a Mudar teria que entregar o apartamento em abril de 2009, porém, mesmo tendo quitado o valor, até o momento não foi nem começada a obra, só há um buraco no local” (sic, fls. 04 do Anexo 1).

Impossível seria que a Incorporadora efetuasse a entrega da unidade imobiliária no dia 30.04.2009 se somente aos 29.04.2009 logrou contratar mútuo com a Caixa Econômica Federal para a construção do empreendimento, no valor de R\$ 2.255.790,09 (Anexo 1).

Como se vê, a Incorporadora apelante lançou o empreendimento sem que tivesse condições de executá-lo nos prazos e condições anunciados. Não lhe ampara a tese defensiva de haver enfrentado dificuldades, fossem elas de ordem econômico-financeira, de mão-de-obra ou de materiais e insumos, porquanto todas se referem a fatos inerentes à sua atividade (fortuito interno). Tanto que, do exame dos documentos entranhados, verifica-se que a apelante, antes de contratar o mútuo para a construção do empreendimento, prometeu à venda as unidades, com data de entrega fixada em (30.04.2009), ao passo que somente em julho de 2009, após haver contratado o mútuo (29.04.2009), procedeu à re-ratificação das promessas de compra e venda, ocasião em que consolidou o saldo devedor a ser financiado pela CEF, e então estabeleceu nova data de entrega das unidades, igualmente descumprida.

Daí o fato de os contratos de promessa de compra e venda haverem sido repactuados, e firmadas novas datas para a entrega das unidades, não eximir a Incorporadora de cumprir a respectiva obrigação, até então e ainda inadimplida.

A boa-fé, como cediço, constitui um dos princípios basilares das relações de consumo. Consiste no dever de lealdade que tanto o fornecedor deve ter com o consumidor, quanto este deve ter com aquele, sendo cláusula implícita e obrigatória de toda relação de consumo.

A sentença não desconstituiu os contatos firmados pela apelante; ao contrário, almeja compelir a apelante a cumpri-los mercê da entrega das unidades, não significando isto que houvesse desconsiderado as condições contratuais, sequer declinadas.

(B) QUANTO À INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL EM QUE SE SITUA O EMPREENDIMENTO.

A indisponibilidade do imóvel destinada ao empreendimento tem por escopo garantir a obrigação de fazer, ou seja, a entrega das unidades imobiliárias comercializadas. Não alcança as frações ideais e as benfeitorias daqueles que prometeram comprar as unidades da apelante, tampouco a possibilidade de esta alienar aquelas que ainda não o foram, o que inviabilizaria o seu negócio.

O termo final do encargo imposto há de ser a data de entrega das unidades, oportunidade em que a apelante dará, afinal, cumprimento fiel às obrigações assumidas, não se havendo de cogitar de antecipar-se o levantamento da indisponibilidade quando da obtenção do “habite-se”, nem de sua averbação, meras condições

14
Carlos A. de S. Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1957



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

administrativas, dentre outras, para a efetiva entrega das unidades aos respectivos promitentes compradores.

Eis os motivos de votar por que se negue provimento ao recurso, mantida a sentença como lançada.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2013.

Des. Jessé Torres

Relator

Ademais, encontra-se reportagem constante de DVD acostado às fls. 06 do inquérito civil em epígrafe em que se constata ser a empresa MUDAR descumpridora dos prazos de entrega no mercado de consumo em geral, conforme V.Exa. pode facilmente verificar (VIDE O DVD, EXA.).

DO DIREITO

Da prática abusiva - do descumprimento do prazo para entrega do imóvel

Inicialmente, ante o disposto nos artigos 1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor, não há dúvida de que é de consumo a relação que surge entre as construtoras ou incorporadoras e os adquirentes de unidades imobiliárias. Desta forma, inafastável a sujeição dos citados fornecedores às regras do referido diploma legal (CDC), como se qualificam as rés.

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Empresa imobiliária. incidência do Código de Defesa do Consumidor. Rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador. Recurso conhecido e provido.” (STJ – 4ª Turma, REsp nº 299.445/PR, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 20.08.2001, p. 477).

Assim sendo, resta evidenciado que o serviço prestado pelas rés se configura como relação de consumo, conforme visto acima.

Uma vez ultrapassada tal questão prejudicial, temos que os fatos acima relatados revelam infringência a direitos básicos do consumidor.

Dispõe o art. 6º, IV da lei nº 8.078/90 *in verbis*:

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

Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

(...)

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;” (grifos nossos).

Ao agirem da forma como agem, não entregando os imóveis que comercializam no mercado de consumo dentro do prazo pactuado, incorrem as rés na infringência a tal dispositivo legal e acabam por trazer danos irreparáveis ao consumidor.

No momento em que as rés agendam uma data e se comprometem a entregar o imóvel dentro deste prazo, têm a obrigação de cumpri-lo. Da mesma forma que o adquirente tem a obrigação de efetuar os pagamentos dentro dos prazos previstos no contrato, as rés têm o dever de entregar a unidade imobiliária na data convencionada.

Assim sendo, é totalmente abusiva a conduta das rés, o que só vem a demonstrar o seu total desrespeito para com o consumidor.

Do Descumprimento da oferta

As rés, ao comercializar os seus imóveis, informam ao consumidor a data da sua entrega, inclusive, quando da assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

Entretanto, como se vê das reclamações acima mencionadas e do procedimento que instrui a presente, não cumprem com o que na realidade oferecem, já que vêm reiteradamente descumprindo o ofertado.

Preceitua o art. 30 da lei 8.078/90:

“Art. 30 - Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.” (grifos nossos)

Face ao artigo supra, as rés, ao venderem o imóvel e informarem a data da entrega do mesmo, ficam obrigadas ao seu cumprimento, pois ficam vinculadas à observância da informação prestada ao consumidor, sendo de se evocar o art. 35 da lei nº 8.078/90, que é bem claro quando trata do tema. Vejamos:

16
Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

“Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos;”

A *ratio* e o espírito do princípio insculpido no artigo acima, qual seja, o princípio da vinculação, é muito claro: o fornecedor não poderá recusar o cumprimento da oferta já que está intimamente ligado a ela.

Acrescente-se que o art. 48 da lei nº 8.078/90 é bastante explícito ao dispor que: *“as declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando, inclusive, execução específica, nos termos do artigo 84 e parágrafos.”*

Da violação ao Princípio da Boa-fé

É previsto de forma explícita no inciso III do artigo 4º do CDC, *in verbis*:

“Art. 4º. A Política Nacional de 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 transferência 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 (art. 170 da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;”

Conforme Paulo V. Jacobina em sua obra, “A Publicidade no Direito do Consumidor, Rio de Janeiro, Forense, 1996. pág. 66” “o certo é que as partes devem,

17
Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1967



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

mutuamente, manter o mínimo de confiança e lealdade, durante todo o processo obrigacional; o seu comportamento deve ser coerente com a intenção manifestada, evitando-se o elemento surpresa, tanto na fase de informação, quanto na de execução, e até mesmo na fase posterior, que se pode chamar de fase de garantia e reposição.

É nesse sentido que o princípio da boa-fé foi positivado pelo CDC, no inciso III do art. 4º, e é nesse sentido que a lei fala em *harmonização de interesses e equilíbrio nas relações entre fornecedores e consumidores*". (grifo nosso)

Ora, por certo, esta lealdade e confiança manifestada no princípio acima exposto não foram respeitadas pelas rés, visto que se utilizaram de meios abusivos e/ou desleais ao incorrerem na irregularidade acima descrita.

Desta forma, se faz a presente ação civil pública para se tutelarem os direitos metaindividuais dos consumidores, eis que têm direito à efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos que lhes são ou poderão ser causados, a teor do art. 6º, VI da lei nº 8.078/90.

DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

Impõe-se a desconsideração da personalidade jurídica em razão não só do abuso praticado de forma reiterada pelas empresas, bem como de sua confessada situação financeira precária em feito de teor análogo ao presente, o IC 511/09, que deu ensejo à propositura de ACP onde foi a empresa ré **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.** condenada da forma como constou no acórdão acima, tudo na forma do art. 28, *caput*, e seu § 5º do CDC.

DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

Destarte, temos como absolutamente comprovados os requisitos de plausibilidade jurídica do pedido, diante das provas até então colacionadas aos autos, bem como a urgência e necessidade de obtenção do provimento jurisdicional hábil a por cobro à recorrência dos danos causados aos consumidores decorrentes da abusividade perpetrada pelas rés.

Assim, requer o Ministério Público, a título de antecipação de tutela, que as rés sejam compelidas a entregar o imóvel que se obrigaram a construir e vender no Estado do Rio de Janeiro, notadamente, o empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL PARQUE DOS PASSÁROS, no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da intimação da presente antecipação, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por cada unidade imobiliária não entregue e efetivamente negociada.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

ante a reincidência em face da condenação acima mencionada, independentemente da multa contratual devida a cada consumidor que com elas contratou, conforme o consignado na cláusula 23ª, parágrafo único, das CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA do CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, conforme documento de fls. 71/87 e 102/127 do procedimento acima referido, e da execução específica da obrigação acima, na forma do art. 35, 48 e 84 da lei nº 8.078/90, sem prejuízo das demais faculdades legais outorgadas aos consumidores, na forma dos dispositivos legais suso citados.

Requer-se, ainda, **enquanto não cumprida a obrigação acima**, que fique indisponível o imóvel relativo ao terreno situado na Estrada do Mato Alto, nº 470, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, **objeto da matrícula nº 355.011 do 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**, além das benfeitorias acaso nele existentes e que já estejam ou venham a ser averbadas no dito registro, oficiando-se para tanto tal órgão notarial, bem como seja decretada a indisponibilidade de quaisquer outros imóveis em cuja propriedade figurem as rés e/ou seus sócios, oficiando-se para tanto o 5º e 6º DISTRIBUIDORES deste estado para que remetam cópia de quaisquer atos translativos de propriedade realizados pelas rés e/ou seus sócios no Rio de Janeiro para aquisição de imóveis, a fim de que se possa officiar ao RGI respectivo para a averbação da indisponibilidade ora requerida.

Tal pedido se faz mister como medida antecipatória, **a teor do disposto no art. 273, § 7º do CPC**, ante a fungibilidade agora existente entre as medidas de antecipação de tutela e cautelares, para que sirva de garantia à satisfação da própria pretensão condenatória ora exercida, não apenas em relação à obrigação de fazer que se poderá converter em perdas e danos, a teor do disposto no art. 84, § 1º da lei nº 8.078/90, como para garantir a satisfação da pretensão condenatória da obrigação genérica de dar, ante os danos materiais e morais decorrentes do inadimplemento verificado até a presente data, eis que mencionado pela própria ré **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS** em sede inquisitorial e por consumidores que aquela não tem honrado com as obrigações assumidas em razão de crise econômica por ela enfrentada, no inquérito civil que deu ensejo à ação civil pública relativa à condenação suso mencionada, o que está a sinalizar dificuldades financeiras que não lhe permitem ter patrimônio suficiente para arcar com os custos de construção dos empreendimentos que oferta no mercado imobiliário, o que também justifica sejam tomadas tais medidas em face de seus sócios, com a consequente **desconsideração da personalidade jurídica**, *ex vi* do art. 28, *caput*, e seu § 5º da lei nº 8.078/90.

DO PEDIDO

Ex positis, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

1 – a condenação das rés e de seus sócios, em definitivo, na forma do pleito de antecipação de tutela acima formulado, ou seja, para que entreguem o imóvel que se obrigaram a construir e vender no Estado do Rio de Janeiro, notadamente, o empreendimento



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

imobiliário denominado RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS, no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da intimação da tutela antecipada, ou caso esta não se conceda, da data da citação da presente, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por cada unidade imobiliária não entregue e efetivamente negociada, ante a sua reincidência em face da condenação acima mencionada, independentemente da multa contratual devida a cada consumidor que com ela contratou, conforme o consignado na cláusula 23ª, parágrafo único, das CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA do CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA constante do documento de fls. 71/87 e 102/127 do procedimento acima referido, e da execução específica da obrigação acima, na forma do art. 35, 48 e 84 da lei nº 8.078/90, sem prejuízo das demais faculdades legais outorgadas aos consumidores, na forma dos dispositivos legais suso citados.

2 – a condenação das rés e de seus sócios à reparação dos danos materiais e morais causados a cada consumidor em decorrência das práticas abusivas acima elencadas, a teor do art. 6º, VI da lei nº 8.078/90, a serem apurados no pertinente processo de habilitação;

3 – a condenação das rés e de seus sócios à reparação dos danos materiais coletivos, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ante a renitência na prática abusiva acima referida, o que deverá reverter para o Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, disciplinado pelo art. 13 da lei nº 8.078/90;

4 - o deferimento, em definitivo, da indisponibilidade pleiteada acima até verificar-se a entrega efetiva dos imóveis que negociaram as empresas rés no mercado imobiliário com todos os seus consumidores;

5 – a desconsideração da personalidade jurídica das empresas rés em razão não só do abuso praticado de forma reiterada, bem como de sua confessada situação financeira precária em feito de teor análogo ao presente, o IC 511/09, que deu ensejo à propositura de ACP onde foi a empresa ré **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.** condenada da forma como constou no acórdão acima, tudo na forma do art. 28, *caput*, e seu § 5º do CDC;

6 - a citação das rés e de seus sócios para oferecerem resposta, querendo, sob pena de revelia na forma da lei;

7 – a publicação de editais, na forma do art. 94 da lei nº 8.078/90;

8 – a produção de todo o meio lícito de provas, notadamente, prova testemunhal, pericial, documental, depoimento pessoal das partes, etc.

9 – a condenação das rés e de seus sócios ao pagamento de honorários advocatícios, na razão de 20% sobre o valor da causa, devidos ao Centro de Estudos Jurídicos da Procuradoria de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, *ex vi* da lei estadual nº 2.819/97.

20

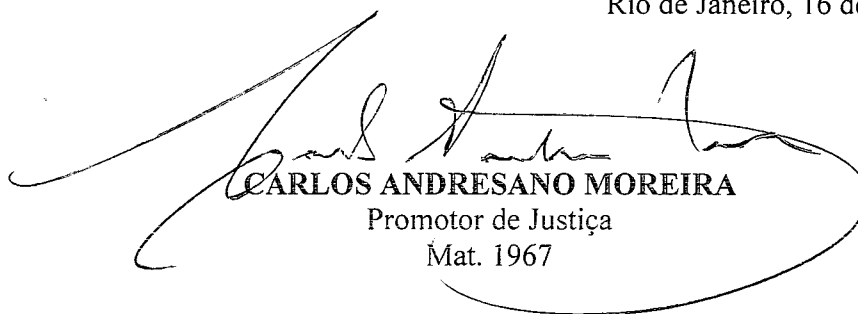
Carlos Andresano Moreira
Promotor de Justiça
Matr. 1967.



Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Dá-se à presente o valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais).

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2.013.


CARLOS ANDRESANO MOREIRA
Promotor de Justiça
Mat. 1967