

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAÇADOR/SC**

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por intermédio de seu Promotor de Justiça, com fundamento no art. 129, inciso III, da Constituição Federal de 1988 c/c art. 1º, inciso II, da Lei n. 7.347/85, bem como art. 82, inciso I, da Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), vem, perante Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA em face do

KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no cadastro nacional de pessoas jurídicas sob n. 75.821.835/0001-01, com sede na Rua André Lunardi, n. 1283, sala 211, centro, Município de Xaxim/SC,

ante os argumentos fáticos e jurídicos a seguir expostos

1. DOS FATOS

O Ministério Público Federal, com atuação no Município de Caçador, instaurou o procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89, para apurar diversos problemas estruturais em detrimento dos consumidores que adquiriram e residem nos apartamentos do Edifício Residencial Contestado, localizado na Rua Marechal Hermes, n. 231, bairro Vila Paraíso, Caçador.

As unidades residenciais (apartamentos) do Edifício Residencial Contestado, construído pela empresa ré KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foram entregues aos consumidores a partir de julho de 2012, que se valeram do financiamento imobiliário atinente ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei n. 11.977/2009.

Tendo em vista a informação de que a Caixa Econômica Federal agiu apenas como agente financeiro na aquisição das unidades residenciais do Edifício Residencial Contestado, localizado no Município de Caçador, cujos negócios jurídicos foram celebrados entre os consumidores (adquirentes dos apartamentos) e a empresa KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA (ora ré), remeteu-se o procedimento investigatório ao Ministério Público Estadual de Caçador (conforme documentação de fls. 122-142 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89).

Diante desse contexto, em vista da atribuição do Ministério Público do Estado de Santa Catarina para apreciar o procedimento anexo, promoveu-se o protocolo n. 08.2015.00052548-9, na 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Caçador.

Pois bem. Passados poucos meses após a entrega das unidades do Edifício Residencial Contestado, ocorrida em julho de 2012, vários apartamentos do condomínio passaram a apresentar gravíssimos problemas estruturais (que se estenderam, também, à área comum do prédio), como rachaduras, infiltrações, deficiências na energia elétrica, entre outros, que

desencadearam diversos aborrecimentos aos respectivos adquirentes/consumidores.

A propósito, aportaram no Ministério Público Federal diversas reclamações, efetuadas por moradores de apartamentos distintos, em que se noticiaram vários problemas de ordem estrutural no Edifício Residencial Contestado.

As senhoras Gislaina da Silva Brasil, Elisete Diel e Mariana Scolaro, todas moradoras do Edifício Residencial Contestado, quando inquiridas nas dependências da Procuradoria da República de Caçador, mais precisamente em 14/02/2014, salientaram que:

“Que são moradoras do Residencial do Contestado, construído pela construtora Kazza Tek, através do programa Minha Casa Minha Vida, desde julho de 2012, data da entrega dos apartamentos. Que em menos de seis meses começaram a apresentar problemas como retorna de esgoto, vazamento de água, rachaduras no piso cerâmico dos apartamentos e das áreas comuns internas, bem como nas paredes e no teto dos apartamentos e corredores, infiltrações decorrentes de água de chuva, sobrecarga de energia elétrica devido ao mau dimensionamento do projeto elétrico, má vedação das janelas. Além disso, na parede externa do bloco B e no muro de contorno do condomínio há rachaduras, Que a cada seis meses vem sendo feitas reformas para consertar as rachaduras mas que elas continuam voltando. (fl. 03 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89).

A senhora Gilda Castilho, moradora do apartamento 404 – bloco B, por sua vez, descreveu todo o aborrecimento causado no bojo da petição inicial que deu azo à propositura da ação individual de reparação de danos autuada sob o n. 012.13.007464-2, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Caçador (fls. 29-98 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89).

A senhora Darcila Coffferri, moradora do apartamento 202 – bloco B, na data de 07/04/2014, quando inquirida nas dependências do Ministério Público Federal de Caçador, salientou que:

Que é moradora do Residencial do Contestado, construído pela Construtora Kazza Tek, através do programa Minha Casa Minha Vida, desde julho de 2012, data da entrega dos apartamentos. Que o imóvel apresenta rachaduras no teto e no chão. Que a janela do quarto de solteiro está emperrada e não abre mais, que já contactou a construtora e que esta fez o conserto há 9 meses atrás, porém os

mesmos defeitos voltaram a aparecer. Que na área comum do prédio, próximo ao salão de festas do condomínio há um vazamento que faz poça no chão (fl. 101 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89).

O senhor Paulo Henrique Barilka, residente do apartamento 403 – bloco B, quando inquirido na fase investigativa, na data de 22/04/2014, relatou o seguinte:

Que é moradora do Residencial do Contestado, construído pela Construtora Kazza Tek, através do programa Minha Casa Minha Vida, desde maio de 2013. Que há uma trinca na parte do piso da cozinha. Que há uma rachadura na parede externa ao lado da porta de entrada do apartamento, Que os registros do banheiro e da lavanderia não fecham totalmente, impossibilitando de fechar de fechar a água do encanamento, Que a churrasqueira da sacada do vizinho está soltando toda a fumaça para dentro da churrasqueira do seu apartamento, pois não há vedação, Que a janela do quarto de casal está emperrada dificultando a abertura, Que a energia elétrica do prédio cai conforme o consumo dos moradores, pois esta não possui a potencia suficiente para atender todos os moradores, Que foi feito uma reunião dos moradores para que fosse tomada alguma atitude pela construtora, mas esta fez somente alguns consertos (fl. 104 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89)

O senhor Fabrício Frigotto, morador do apartamento 102 – bloco B, ao ser inquirido na data de 10/07/2014, trouxe à baila o seguinte inconformismo:

Que é moradora do Residencial do Contestado, construído pela Construtora Kazza Tek, através do programa Minha Casa Minha Vida, desde agosto de 2012. Que o imóvel apresenta rachaduras nas paredes, que há infiltrações na parede do quarto de casal, a qual ocasiona estrago no guarda-roupa e nos objetos que estão dentro do mesmo, que a água que vem desta infiltração corre por dentro dos conduítes de eletricidade, que a parede fica muito úmida e embolorada, escorrendo agua, que já contactou a Construtora mas está não veio a fazer conserto. O declarante apresenta fotos comprovando o que informou. (fl. 116 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89)

O engenheiro civil Dilson Edgar Thomé, ao realizar vistoria no apartamento 401 do Edifício Residencial Contestado, em setembro de 2013, constatou que *"o referido imóvel tem problemas com infiltração de água vindas da laje de cobertura, possível mal dimensionamento elétrico com quedas diárias de energia durante o horário de pico para consumo. Salientou,*

outrossim, que o apartamento 104 apresentaria os mesmos problemas (fl. 25-27 do procedimento n. 1.33.009.00040/2014-89).

Diante desse contexto, vislumbra-se que os moradores do Edifício Residencial Contestado, construído pela empresa KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, têm suportado diversos transtornos e aborrecimentos, provenientes, sobretudo, de graves deficiências estruturais nas unidades, tais como rachaduras, infiltrações, entre outros.

Ademais, pelo que se depreende dos autos, os moradores do Edifício Residencial Contestado, em diversas ocasiões, procuraram a empresa ré para solucionar o problema, mas esta, não obstante as reiteradas reclamações dos condôminos, não tomou as medidas necessárias para corrigir as deficiências estruturais.

Por conseguinte, entende-se inexorável a propositura da ação civil pública, como forma de compelir a empresa KAZZATEK CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA a efetuar as obras necessárias à regularização de todas as deficiências estruturais do Edifício Residencial Contestado, bem como a efetuar o pagamento de indenização por danos materiais e morais causados aos consumidores lesados.

2. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

O art. 6º, Inciso I, da Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), preconiza que é direito básico do consumidor "*a proteção da **vida, saúde e segurança** contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos*" (grifou-se).

Ainda, no que toca aos direitos básicos do consumidor, urge relembrar aquele inserto no art. 6º, inciso VI, da Lei n. 8.078/90, consistente na "***efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos***".

É de ser ressaltado que a Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) prevê duas espécies de responsabilidade do fornecedor

quanto aos vícios e defeitos do produto: A primeira refere-se aos fatos que causam danos ao consumidor (responsabilidade pelo fato do produto art. 12 da Lei n. 8.078/90); A segunda, por sua vez, diz respeito aos vícios do produto (responsabilidade por vício do produto art. 18 da Lei n. 8.078/90).

Nesse particular, traz-se a tona os seguintes preceitos legais quanto à responsabilidade pelo fato do produto, *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.

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi colocado em circulação.

§ 2º O produto não é considerado defeituoso pelo fato de outro de melhor qualidade ter sido colocado no mercado.

§ 3º O fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:

I - que não colocou o produto no mercado;

II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;

III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Com relação aos vícios do produto, traz-se à colação o disposto no art. 18 da Lei n. 8.078/90, confira-se:

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.

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Caçador

§ 2º Poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias. Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convencionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor.

§ 3º O consumidor poderá fazer uso imediato das alternativas do § 1º deste artigo sempre que, em razão da extensão do vício, a substituição das partes viciadas puder comprometer a qualidade ou características do produto, diminuir-lhe o valor ou se tratar de produto essencial.

§ 4º Tendo o consumidor optado pela alternativa do inciso I do § 1º deste artigo, e não sendo possível a substituição do bem, poderá haver substituição por outro de espécie, marca ou modelo diversos, mediante complementação ou restituição de eventual diferença de preço, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

§ 5º No caso de fornecimento de produtos in natura, será responsável perante o consumidor o fornecedor imediato, exceto quando identificado claramente seu produtor.

§ 6º São impróprios ao uso e consumo:

I - os produtos cujos prazos de validade estejam vencidos;

II - os produtos deteriorados, alterados, adulterados, avariados, falsificados, corrompidos, fraudados, nocivos à vida ou à saúde, perigosos ou, ainda, aqueles em desacordo com as normas regulamentares de fabricação, distribuição ou apresentação;

III - os produtos que, por qualquer motivo, se revelem inadequados ao fim a que se destinam.

O art. 39, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, por sua vez, preconiza que *É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas: [...] colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes.*

No caso em tela, denota-se que a empresa ré deve ser responsabilizada tanto pelos vícios do produtos como pelo fato do produto.

Isso porque, conforme demonstrado no bojo do procedimento n. 1.33.009.000040/2014-89 MPF (protocolo n. 08.2015.00052548-9 MPSC), as unidades residenciais comercializadas pela empresa ré apresentam diversos vícios e defeitos, que comprometem não apenas o bem-estar dos consumidores adquirentes, mas também a sua própria saúde e segurança.

Além disso, tais problemas estruturais implicam na desvalorização do bem.

Por isso, impõe-se a condenação da empresa ré à obrigação de fazer, consistente em realizar todas as obras necessárias para corrigir os problemas estruturais dos apartamentos do Edifício Residencial Contestado, localizado na Rua Marechal Hermes, n. 231, bairro Paraíso, Município de Caçador, que possam comprometer a habitabilidade, a saúde e a segurança dos consumidores residentes nas unidades, segundo a solução técnica apontada em laudo pericial judicial (a ser realizado no momento processual oportuno).

3. DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS

Além das obrigações de fazer atinentes à regularização dos problemas estruturais desencadeados no Edifício Residencial Contestado, localizado no Município de Caçador, cabe condenar a empresa ré, também, ao pagamento de indenização por danos materiais e morais em prol dos adquirentes das respectivas unidades imobiliárias.

Segundo se depreende do procedimento anexo a esta inicial, é possível verificar diversos danos materiais nas unidades comerciais adquiridas pelos consumidores residentes no Edifício Residencial Contestado, além de prejuízos nos bens móveis que guarnecem os respectivos apartamentos.

Por isso, cabe condenar a empresa ré a reparar tais prejuízos materiais, que poderão ser confirmados em laudo técnico a ser determinado na fase processual oportuna.

Os danos morais, a serem revertido em prol de cada família adquirente e residente do Edifício Residencial Contestado, também se revelam evidenciados na espécie.

Com efeito, os danos morais foram erigido à categoria de direitos fundamentais, conforme se infere do art. 5º, incisos V e X, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

Art. 5º (...)

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

(...)

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

O art. 186 do Código Civil vigente, por seu turno, estabelece que "*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito*".

Outrossim, é imperativo ressaltar que, dentre os direitos básicos do consumidor, consta a "*efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*", nos termos do art. 6º, inciso VI, da Lei n. 8.078/90.

Volvendo ao caso em tela, é inegável que os problemas estruturais não solucionados pela empresa ré acarretaram diversos aborrecimentos e transtornos aos consumidores que adquiriram as respectivas unidades, comprometendo a sua habitabilidade e a própria segurança, não bastasse a desvalorização inerente a tais intempéries.

Pelo que se depreende dos autos, os adquirentes e moradores das unidades do Residencial Contestado tem suportado diversos aborrecimentos e transtornos, notadamente em virtude dos diversos problemas estruturais desencadeados nos imóveis, que repercutem na qualidade de vida e habitabilidade dos respectivos apartamentos, não bastasse a constante procura à construtora para solucionar a questão (a qual, segundo os relatos dos moradores, não tomou as medidas necessárias para a resolução dos problemas).

Por isso, cabe condenar a empresa ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais aos adquirentes e moradores do Residencial Contestado.

4. DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA requer:

a) o recebimento da presente petição inicial, instruída com o inquérito civil anexo;

b) a publicação de edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no feito como litisconsortes, nos moldes do art. 94 da Lei n. 8.072/90 (Código de Defesa do Consumidor);

c) seja conferida à causa a inversão do ônus da prova de que trata o art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor;

d) a citação da empresa ré, na pessoa de sua representante legal, para, querendo, oferecer resposta no prazo legal, sob pena de revelia;

e) a produção de provas, especialmente pericial e depoimento judicial, que serão especificadas em momento oportuno;

f) ao final, após a regular instrução do processo, seja a empresa ré condenada nos seguintes termos:

f.1) à obrigação de fazer, consistente em realizar todas as obras necessárias para corrigir integralmente os problemas estruturais dos apartamentos do Edifício Residencial Contestado, localizado na Rua Marechal Hermes, n. 231, bairro Paraíso, Município de Caçador, que possam comprometer a habitabilidade, a saúde e a segurança dos consumidores residentes nas unidades, segundo solução técnica apontada em laudo pericial judicial (a ser realizado no momento processual oportuno), devendo custear, se necessário, as despesas concernentes a eventual remanejamento provisório

das famílias durante a execução das obras, em unidades habitacionais com padrão idêntico ou superior aos apartamentos adquiridos;

f.2) subsidiariamente, acaso impossível ou inviável o cumprimento do pedido formalizado no item supracitado (f.1.), seja a ré condenada, nos termos do art. 18, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, à obrigação de fazer, consistente em uma das seguintes medidas, à escolha de cada um dos adquirentes/residentes do Edifício Residencial Contestado: I) Substituição por outra unidade da mesma espécie e padrão, em perfeitas condições de uso e habitabilidade; II) restituição imediata da quantia monetária paga pela aquisição da unidade, monetariamente atualizada; III) abatimento proporcional do preço.

f.3) ao pagamento de indenização por danos materiais aos consumidores adquirentes e residentes das unidades residenciais do Edifício Residencial Contestado, em decorrência dos defeitos e vícios da construção do empreendimento, a serem apurados em sede de liquidação de sentença, na forma dos arts. 95 e 97 do Código de Defesa do Consumidor;

f.4) ao pagamento de indenização por danos morais, em valor não inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser revertido para cada uma das famílias residentes no Edifício Residencial Contestado;

f.5) a fixação de multa pecuniária, arbitrada em R\$ 5.000,00 por dia de atraso, ante o descumprimento do comando estabelecido na sentença.

3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Caçador

g) a condenação da parte ré ao pagamento das custas de estilo e ônus de sucumbência, revertendo-se os valores ao Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (art. 13 da lei n. 7.347/85);

Atribui-se à presente causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) para efeitos fiscais.

Caçador, 27 de março de 2015.

RODRIGO ANDRADE VIVIANI
Promotor de Justiça