

**Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública
da Comarca de Criciúma/SC**

SIG nº 08.2014.00384690-4

Inquérito Civil n. 06.2014.00004944-8

O Ministério Público do Estado de Santa Catarina, por seus Promotores de Justiça ao final assinados, com fundamento no artigo 129, III da Constituição Federal, artigo 26, IV, "a" da Lei n. 8.625/93, artigo 82, VI, "b" da Lei Complementar Estadual n. 197/00 e artigo 1º, II, c/c artigo 5º, I, da Lei n. 7.347/85, com base no Inquérito Civil n. 06.2014.00004944-8 vem, perante Vossa Excelência, propor

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA EM DEFESA DOS DIREITOS DOS
CONSUMIDORES COM PEDIDO LIMINAR**

em face de

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 83.812.404/0001-07, representada por Rogério Cizeski (CPF n. 482.126.879-53), sediada na Rodovia Luiz Rosso, 1.090, Bairro Fábio Silva, Criciúma/SC, CEP 88803-470;

ROGÉRIO CIZESKI, brasileiro, casado, sócio-proprietário da Criciúma Construções Ltda, filho de Carlos Estefano Cizeski e

Gentile Serafin Cizeski, nascido em 29/05/1963, natural de Morro da Fumaça/SC, CPF n. 482.126.879-53, residente na Rua Augusto dos Anjos, 250, Pio Corrêa, Criciúma/SC;

GENTILE CATARINA SERAFIN CIZESKI, brasileira, viúva, sócia-proprietária da Criciúma Construções Ltda., nascida em 13/03/1925, natural de Urussanga/SC, CPF n. 799.146.599-34, residente na Rod. Municipal Germano Maganin, s/n, Linha Torrens, CEP 88830-000, Morro da Fumaça/SC.

1 - OBJETO DA AÇÃO

A presente ação civil pública é movida em defesa dos direitos individuais homogêneos dos consumidores que adquiriram unidades autônomas no empreendimento Edifício Residencial e Comercial Dolário dos Santos, incorporação imobiliária promovida pela Criciúma Construções Ltda., cujo prazo de entrega expirou há 30 meses e não há indicativos de que tal obra será efetivamente entregue.

Por isso, busca-se tutelar os direitos dos consumidores já lesados e evitar danos potenciais a novos consumidores mediante a indisponibilidade das unidades ainda não comercializadas no referido empreendimento, bem como o arresto de bens dos requeridos suficientes a garantir a satisfação dos direitos daqueles que já adquiriram apartamentos do aludido edifício, ao mesmo tempo em que viabiliza aos requeridos que comprovem em Juízo a capacidade e interesse de concluir a edificação.

2 - DA CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

No dia 13 de maio de 2014, o Ministério Público instaurou o

inquérito civil n. 06.2014.00004944-8 a partir de reclamação individual de um consumidor que se queixava do atraso de seu imóvel, que estava sendo edificado e havia sido comercializado pela Criciúma Construções Ltda. (DOCUMENTO 1).

A partir daí, o Ministério Público passou a diligenciar em busca de informações concretas a respeito da referida empresa, já que boatos negativos sobre a sua saúde financeira e descumprimento reiterado de contratos circulavam fortemente na cidade há vários anos.

A instrução do mencionado inquérito civil permitiu constatar que a Criciúma Construções Ltda., gigante do ramo da construção civil, algumas vezes indicada como a maior construtora do sul do Brasil, estava descumprindo sistematicamente as obrigações contratuais assumidas com seus clientes, especialmente no que toca aos prazos de entrega. Todavia, continuava a exercer suas atividades no ramo imobiliário normalmente.

De fato, a notícia que se tinha era de que a empresa possuía atrasos generalizados em seus empreendimentos, inclusive com a paralisação total de alguns deles, todavia, continuava a comercializá-los, prometendo entregá-los em prazos que sabia serem inexecutáveis.

A situação da empresa tornou-se caótica a partir do início de maio do ano em curso, quando, além dos atrasos nos empreendimentos, deixou de pagar as "compensações" financeiras, também conhecidas como "aluguéis", obrigação que havia assumido contratualmente com centenas de consumidores, bem como deixou de atendê-los e prestar informações sobre o andamento das edificações.

De fato, houve intensa movimentação de consumidores em maio, inclusive com a realização de manifestação em frente a sede da empresa,

cobrando esclarecimentos sobre os atrasos e boatos de que a Criciúma Construções Ltda. estava falida, conforme dão conta algumas notícias publicadas na imprensa local à época (DOCUMENTO 2).

Da mesma forma, foi criado um grupo na rede social *Facebook* intitulado "Enganados pela Criciúma Construções", o qual reúne centenas de consumidores lesados e que buscam informações e soluções para as suas agruras.

Em face dessa crise, a Criciúma Construções Ltda., por conta própria, a partir de reunião realizada em conjunto com um singelo grupo de consumidores (DOCUMENTO 3) constituiu um "Comitê Gestor de Crise", visando solucionar problemas de ordem técnica (engenharia), administrativa, de recursos humanos, marketing e econômico-financeira, conforme informou o seu coordenador em depoimento prestado perante o Ministério Público (DOCUMENTO 4).

De certa forma, esse comitê deveria visar à formulação e execução de um plano de recuperação da empresa, uma vez que ela se encontrava em estado financeiro crítico, o que seria a causa da paralisação de empreendimentos e atrasos nas entregas.

Todavia, passados mais 150 (cento e cinquenta) dias desde sua constituição, o quadro brevemente relatado piorou. O "Comitê Gestor de Crise" foi dissolvido e a construtora demitiu 400 empregados, deixando apenas alguns em atividade no setor administrativo.

Dessa forma, atualmente, todas as obras estão paralisadas e abandonadas e os prazos para entrega dos imóveis estão sendo olímpicamente desrespeitados.

Ao que se percebe, o aludido "Comitê Gestor de Crise" foi um engodo, já que sequer tinha poderes para interferir na administração da empresa, a qual continua centralizada na mão de Rogério Cizeski, conforme publicamente ressaltado em entrevista concedida à Rádio Som Maior no dia 07/07/2014 (DOCUMENTO 5 – CD áudio).

Durante a instrução do inquérito civil, foram levantados dados que permitiram delinear o grupo econômico encabeçado pela Criciúma Construções Ltda., bem como a sua forma de administração.

Nesse sentido, ficou demonstrado que o grupo econômico liderado pela Criciúma Construções Ltda. é composto por 04 empresas que podemos chamar de principais, ou empresas-mães. São elas: a própria **Criciúma Construções Ltda.** (CNPJ 83.812.404/0001-07), a **Cizeski Incorporadora Ltda.** (CNPJ 11.100.180/0001-08), a **Cizeski Construções Ltda.** (CNPJ 10.345.050/0001-64) e a **RCF Incorporadora Ltda.** (CNPJ 10.746.753/0001-02).

Todas contêm como sócios **Rogério Cizeski** e sua mãe **Gentile Catarina Serafin Cizeski**.

Porém, para quase todos os empreendimentos de condomínio vertical que lançou, a Criciúma Construções Ltda. formou uma sociedade limitada de propósito específico. Dessa forma, atualmente, há 69 (sessenta e nove) outras empresas, cuja composição societária, na maioria das vezes, apresenta uma daquelas quatro empresas principais e Rogério Cizeski (DOCUMENTO 6).

Todavia, ficou comprovado que, apesar da criação dessas sociedades limitadas, todos os negócios praticados por esse grupo econômico estampam a marca da Criciúma Construções Ltda., o que revela que esta é a

empresa líder e a marca pública que os consumidores conhecem e até agora confiavam. Tal circunstância também permite visualizar uma clara unicidade empresarial entre todas as pessoas jurídicas que compõem o grupo econômico.

Também foi revelado que o principal administrador do grupo é **Rogério Cizeski**, sócio-proprietário da Criciúma Construções Ltda., o qual centraliza a tomada de decisões do grupo inteiro. Porém, atuam diretamente na administração da empresa, ainda, **Ramon Geremias (financeiro)** e **Gelson Bortoluzzi Ferreira (escrituração e contratos)** (DOCUMENTO 7).

3 - DA SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA

No curso da instrução do mencionado inquérito civil, a própria Criciúma Construções Ltda., por meio do já referido "Comitê Gestor de Crise" apresentou documentos que vieram a comprovar as suspeitas iniciais de existência de violações em massa dos contratos firmados com os consumidores, bem como da improbabilidade da continuidade de sua atividade.

De fato, como uma das suas primeiras atividades, o "Comitê Gestor de Crise" apresentou a planilha anexa (DOCUMENTO 8), a qual traz os empreendimentos ***em execução***, apontando o percentual já executado, a quantidade de unidades totais e as já comercializadas, a data inicialmente prevista para a entrega e a atualmente projetada, tendo em vista a real situação financeira da empresa.

Da mencionada planilha, constata-se que os prazos de entrega dos empreendimentos, em sua quase totalidade, já estão vencidos, bem como que foram dilatados, unilateralmente pelos requeridos, em pelo menos 02 anos, tendo casos em que tais prazos foram aumentados em 08 anos.

Segundo apontado pela própria empresa na planilha já referida (DOCUMENTO 8), existem 45 empreendimentos de edificação vertical em andamento, espalhados por 13 municípios catarinenses e 02 gaúchos. São eles:

Criciúma	Orleans	Jaraguá do Sul	Cocal do Sul	Içara
Laguna	Rio do Sul	Tubarão	Siderópolis	Joinville
Balneário Rincão	Itajaí	Florianópolis		

Municípios Catarinenses

Canoas	Gravataí
--------	----------

Municípios Gaúchos

Desses empreendimentos, que juntos totalizam 5.029 unidades, **3.727 unidades já foram comercializadas** com os consumidores finais da empresa.

Ainda no que se refere aos edifícios em execução, verifica-se que para adimplir suas obrigações contratuais, **a empresa precisa construir 298.338m².**

Todavia, existe ainda 33 empreendimentos que sequer constam de tal planilha, pois ainda não foram iniciados, ou apresentam percentual de execução insignificante (DOCUMENTO 9).

Tais empreendimentos estão listados na planilha nominada "**Carteira de Obras à Executar**" (DOCUMENTO 10).

Nela constata-se que a empresa tem empreendimentos que não começaram a sair do papel em 12 municípios, sendo 10 catarinenses e 02 gaúchos.

Criciúma	Tubarão	Jaraguá do Sul	Cocal do Sul	Içara
Forquilhinha	Rio do Sul	Morro da Fumaça	Siderópolis	Joinville

Municípios Catarinenses

Canoas	Novo Hamburgo
--------	---------------

Municípios Gaúchos

A mesma planilha (DOCUMENTO 10) aponta que, de um total de 4.063 unidades a serem executadas, **1.690 unidades já foram comercializadas**. Havendo **373.605,07m² a serem construídos**.

Portanto, tais planilhas revelam que, **só em edifícios, a empresa tem a construir 671.943,07m²**.

No entanto, a Criciúma Construções Ltda não se limita a operar no ramo de edifícios verticais, tendo importante atuação no parcelamento do solo, mediante loteamentos.

Durante as investigações realizadas no curso do inquérito civil n. 06.2014.00004944-8 foi constatado que a situação dos loteamentos comercializados pela Criciúma Construções Ltda não difere em nada da dos condomínios verticais.

De acordo com informações prestadas pela própria empresa (DOCUMENTO 11), existem **11 loteamentos em execução**, espalhados por

07 municípios catarinenses.

Criciúma	Forquilha	Morro da Fumaça	Balneário Rincão
Cocal do Sul	Meleiro	Siderópolis	

Esses empreendimentos juntos totalizam 3.138 lotes, dos quais já **foram comercializados 2.947 unidades.**

Soma-se a tudo isso, ainda, **03 loteamentos a executar**, ou seja, que sequer foram iniciados, situados nas seguintes cidades catarinenses.

Criciúma	Forquilha	Siderópolis
----------	-----------	-------------

Os loteamentos a executar totalizam 677 lotes, sendo que **já foram comercializados 437** (DOCUMENTO 12).

A partir dessas informações, sabe-se hoje que o grupo econômico liderado pela Criciúma Construções Ltda. tem **92 empreendimentos pendentes a serem entregues, entre edifícios e loteamentos.**

Dessa forma, contabilizando-se apenas os números já comprovados nos autos do inquérito civil n. 06.2014.00004944-8, tem-se que as **condutas dos administradores da Criciúma Construções Ltda lesaram 8.801 consumidores** que, mesmo tendo firmado contrato de compra e venda, muitos já quitados, diga-se de passagem, continuam aguardando a entrega de seus imóveis.

Porém, não se pode deixar de considerar como lesados também os familiares desses consumidores/adquirentes, o que torna a situação ainda mais dramática, revelando todo o dano social que a conduta ilícita dos requeridos está trazendo aos clientes que, apesar de espalhados pelo Estado

de Santa Catarina e Rio Grande do Sul, concentram-se na Comarca de Criciúma.

Tendo em vista que, apenas em edifícios, a Criciúma Construções Ltda. tem a construir **671.943,07m²**, uma projeção simplória, utilizando o custo unitário básico da construção civil – CUB fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Sul Catarinense em março de 2014 (<http://www.sindusconcriciuma.com.br/index.php/o-setor/cub>), permite verificar que serão necessários aproximadamente **R\$ 900.000.000,00 de reais** para conclusão dessas obras.

Não é por outra razão que os consumidores se colocaram em situação de alerta e extrema apreensão quanto ao futuro de seus investimentos a partir de maio deste ano, como acima relatado.

A fim de demonstrar o estado econômico da Criciúma Construções Ltda., menciona-se a avalanche de ações individualmente ajuizadas pelos consumidores buscando garantir seus direitos. De fato, apenas na Comarca de Criciúma tramitam mais de **1200 ações** desse tipo, com os mais variados pedidos, como rescisão de contrato, execução por quantia certa, consignação em pagamento, indenização por danos morais, etc. (DOCUMENTO 13).

Ainda, não bastasse a gravidade da atual situação da requerida, o Coordenador do "Comitê Gestor de Crise", Juceli Francisco Junior, contratado para desenvolver as atividades de assessoria jurídica e de gestão, renunciou, no dia 1º de setembro de 2014, ao mandato outorgado para atuar nos autos do inquérito civil n. 06.2014.00004944-8 (DOCUMENTO 14).

Apesar disso, a empresa, por meio de seus administradores, não tem atuado com a devida responsabilidade e boa-fé frente a grave situação

que atravessa, o que coloca em dúvida a vontade deles em reerguer e dar continuidade às atividades da Criciúma Construções Ltda.

Nesse sentido, destaca-se que, na já mencionada reunião que promoveu com seus clientes em maio de 2014, a Criciúma Construções Ltda. anunciou que estava prestes a finalizar uma operação de captação de recursos no mercado financeiro na ordem de R\$ 200.000.000,00 (DOCUMENTO 3). Todavia, quando ouvido pelo Ministério Público, Juceli Francisco Junior, então Coordenador do "Comitê de Gestão da Crise", confessou que tal operação nunca foi viável, "pois não há expectativa de geração de caixa futuro para pagar essa nova alavancagem, já que o comércio civil tem um viés recessivo" (DOCUMENTO 4).

Ou seja, o anúncio da obtenção de tal empréstimo serviu apenas para acalmar os ânimos e cobranças que os consumidores, com toda a razão, estavam fazendo sobre os requeridos no início de maio do ano em curso.

Da mesma forma, Juceli afirmou que a Criciúma Construções Ltda. atualmente trabalha com três caminhos para tentar sair da crise: a) repassar obras e projetos para os próprios compradores, os quais deverão formar condomínio e assumirem as obras por conta própria; b) repassar projetos inteiros, junto com os imóveis sobre os quais devem ser edificadas, a outras construtoras; c) venda de projetos e empreendimentos a fundos de investimentos interessados (DOCUMENTO 4).

Ademais, cabe registrar que, ouvido pelo Ministério Público, Ramon Geremias, diretor financeiro da Criciúma Construções Ltda., destacou que a estratégia para superar a atual crise seria: a) venda de terrenos pertencentes ao *Land Banking* da empresa; b) venda de determinados empreendimentos com as obras executadas em até 10%; c) venda de 25% da participação do Cecomtur Hotel; d) diminuição do tamanho da empresa, entre

outras, cuja finalidade é investir na própria construtora ou amortização de dívidas (DOCUMENTO 15 – CD áudio).

Isto é, a empresa está tomando atitudes que revelam sua insolvência.

Mas se do ponto de vista de suas obrigações (edificar e entregar os imóveis já comercializados com os consumidores) a empresa está inerte, continua ela **a vender os imóveis que tem em seu acervo patrimonial**. Apenas a título de exemplo, junta-se planilha fornecida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma que demonstra que desde o início de maio do ano em curso, a Criciúma Construções Ltda e seu sócio-proprietário, Rogério Cizeski, **venderam 254 imóveis de sua propriedade** (DOCUMENTO 16).

Destaca-se que, apenas depois do dia 15/09/2014, data em que foi proferida a primeira medida liminar contra a Criciúma Construções Ltda. (autos n.0013436-35.2014.8.24.0020) foram vendidos 68 imóveis.

Porém, o que chama mais a atenção é o fato de que o Cartório de Registro de Imóveis de Criciúma foi notificado pelo Ministério Público para informar todas as transações realizadas pela Criciúma Construções Ltda., ou seja, a solicitação abrangia compras e vendas. No entanto, a planilha anexa revela que, desde maio de 2014, o aludido grupo econômico vem realizando apenas vendas, o que demonstra que ela não está exercendo atividade comercial a que se destina ou que se espera de empresas similares do setor, isto é, compras e vendas de imóveis. Na realidade, **tal planilha desvela a prática de lastimável dilapidação patrimonial dos requeridos**.

Todavia, a má-fé que anima as pessoas físicas e jurídicas demandadas não se limita ao que já foi relatado.

Em 19/09/2014, 04 dias após o pedido de antecipação de tutela ser deferido nos autos 0013436-35.2014.8.24.0020, três empregados recentemente demitidos da Criciúma Construções Ltda. estiveram no gabinete do Promotor de Justiça que subscreve a presente peça para receberem os valores relativos a suas rescisões salariais, seguindo "orientação" de Sabrina Corrêa, funcionária do setor de recursos humanos da empresa (DOCUMENTO 17).

Segundo tal funcionária, os empregados não iriam receber as verbas trabalhistas a que tinham direito porque o Ministério Público "havia bloqueado todo o dinheiro da construtora".

Ora, a leviandade de tal afirmação é tamanha que dispensa maiores digressões, já que o Ministério Público, por meio do presente signatário, nunca pediu o bloqueio de nenhum valor depositado nas contas da empresa, até porque tem pleno conhecimento da ineficácia de tal pedido.

Porém, essa é mais uma situação a revelar a malícia com que atuam os requeridos que pregavam a desinformação em prejuízo de seus consumidores antes das ações já ajuizadas pelo Ministério Público, e agora utilizam da mesma técnica vil em desfavor de seus empregados.

Recentemente, a empresa anunciou a demissão de 400 empregados, praticamente toda a sua força produtiva, mantendo em atividade apenas alguns trabalhadores da área administrativa, conforme amplamente noticiado na mídia local (DOCUMENTO 18).

Tal ação demonstra o estado falimentar da empresa e traz ainda mais preocupações para os consumidores.

Aliás, os empregados da Criciúma Construções Ltda. estão em

situação de penúria não apenas nesta cidade, mas em todas as em que a empresa opera. Conforme se verifica na notícia anexa, desde o dia 08/10/2014 cerca de 50 empregados que trabalhavam nas obras de Chapecó estão em greve, aguardando a rescisão contratual indireta, por falta de pagamento de salários, FGTS que não foram depositados, férias atrasadas e inadequações das condições de trabalho (DOCUMENTO 19).

No entanto, a falta de ética e responsabilidade dos requeridos não se esgotam em tais práticas.

De fato, apesar de existirem milhares de imóveis pendentes de conclusão, sendo que a maioria de improvável conclusão, o grupo liderado pela Criciúma Construções Ltda., Rogério Cizeski e Ramon Geremias ainda almeja lançar novos empreendimentos, o que é um total disparate.

Com efeito, no dia 10/09/2014 o Ministério Público foi surpreendido por consulta encaminhada pela Divisão de Planejamento Físico e Territorial de Criciúma – DPFT acerca da possibilidade de ser concedida à RCF Incorporadora Ltda., leia-se Criciúma Construções Ltda., liberação de alvará de construção de dois empreendimentos nesta cidade, sendo um constituído de condomínio de casa de madeira (DOCUMENTO 20).

Já no dia 26/09/2014, o mesmo departamento questionou o *Parquet* sobre a possibilidade de se expedir consulta de viabilidade positiva para abertura de duas novas sociedades limitadas de propósitos específicos para construção de dois novos empreendimentos (DOCUMENTO 21).

Ora, mesmo não havendo decisão judicial que impeça tais lançamentos, eles revelam com precisão a postura com que a Criciúma Construção e seus administradores têm em face dos consumidores, Ministério Público e Poder Judiciário, a de total indiferença.

Todos esses fatos delineiam a situação caótica da empresa, a qual, guardadas as devidas proporções, pode ser equiparada ao caso *ENCOL* (DOCUMENTO 22), revelando a iminência de um desastre econômico e social, o qual perpassa pela violação dos direitos de milhares de consumidores.

Portanto, medidas urgentes e acautelatórias se revelam imperiosas para a proteção a contento dos direitos dos consumidores da Criciúma Construções Ltda.

Já é hora do Poder Judiciário refrear a atuação ilegal dos requeridos enquanto os prejuízos ainda podem ser reparados, ao menos em tese. Por esta razão, o Ministério Público entende que aguardar ainda mais para a adoção de medidas drásticas poderá acarretar, ao final da demanda, o esvaziamento de qualquer resultado prático buscado por meio da presente ação na tutela dos direitos coletivos dos consumidores.

Consumidores estes que têm sido mantidos em estado de ignorância pelos requeridos, cerceados em seus direitos mais básicos. Não possuem qualquer espécie de garantia de que seus investimentos não se perderão, não sabem se a empresa possui liquidez (pelo que se apurou no já mencionado inquérito civil não tem), encontram-se em um turbilhão de emoções que não se confundem com um simples mal-estar causado pelo atraso de alguns dias na entrega de uma simples obra.

Todavia, cada empreendimento acima referido tem sua especificidade, seja em relação ao estágio em que a obra se encontra, seja em face do número de consumidores, se foi promovida a devida incorporação imobiliária, e até mesmo o ente financiador. De fato, em que pese a maioria deles ter sido custeado diretamente pela empresa, alguns têm sua edificação projetada em financiamentos diretos com determinados bancos.

Por esta razão, a presente ação civil pública será movida em defesa dos consumidores de um empreendimento determinado, sendo ajuizadas tantas ações quantos empreendimentos pendentes de conclusão existirem.

4 – EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL DOLÁRIO DOS SANTOS

Os requeridos são proprietários do terreno urbano registrado sob a matrícula n. 78.023, no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, situado na rua Victor Meireles esquina com a rua Dolário dos Santos, bairro Centro, neste município, objeto de registro de incorporação imobiliária em 07/01/2009 (DOCUMENTO 23).

Sobre o referido terreno foi iniciado o empreendimento Edifício Dolário dos Santos, o qual, segundo planilha apresentada pela Criciúma Construções Ltda., é composto de 119 unidades (105 residenciais e 14 comerciais), totalizando 12.830,52m², sendo que 116 unidades já haviam sido comercializadas até maio de 2014 (DOCUMENTO 24).

O empreendimento em questão estava previsto inicialmente para ser entregue em **MAIO DE 2012**, todavia, em maio de 2014, apenas **82,66% da obra havia sido executada**. Dessa forma, teve sua projeção de conclusão dilatada unilateralmente pelos requeridos em quase 03 anos, estando atualmente previsto para ser entregue em **MARÇO DE 2015** (DOCUMENTO 24).

Não bastasse se tratar de alteração contratual unilateral e evidentemente uma prática abusiva, já que exige do consumidor vantagem

manifestamente excessiva e deixa ao exclusivo critério do fornecedor a fixação de prazo para cumprimento de sua obrigação (art. 39, V e XII, da Lei n. 8.078/90), não há nenhuma garantia de que esse novo prazo será cumprido.

De fato, apesar da própria Criciúma Construções Ltda. informar que, no mês de maio de 2014, **apenas 38 empregados da construtora trabalhavam no Edifício Dolário dos Santos** (DOCUMENTO 25), bastando transitar em frente da edificação que se constata a inexistência de trabalhadores no local, o qual, diga-se de passagem, está em lastimável estado de abandono.

Ou seja, mesmo com dilação absurda de 02 anos e 10 meses, o prazo para entrega do empreendimento continua sendo inexecutável, uma vez que no momento inexistem trabalhadores no local e tampouco há projeção de que as obras sejam retomadas.

Tal projeção torna-se ainda mais fantasiosa quando se verifica a demissão em massa de empregados promovidas pela Criciúma Construções Ltda. no final do mês de outubro, encerrando as suas atividades e aguardando apenas sua falência.

Verifica-se, portanto, que 116 consumidores tiveram seus direitos lesados, uma vez que viram o prazo de entrega dos seus imóveis ser postergado incoerentemente, sem que lhes fossem dada nenhuma contrapartida ou garantia de que seus direitos seriam tutelados.

Porém, não se tem conhecimento de quantos consumidores quitaram seus contratos, quantos ainda estão pagando os imóveis adquiridos e tampouco o montante que a empresa arrecadou com tais vendas, já que tais documentos estão na posse da Criciúma Construções Ltda. Por esta razão, é imperioso que sejam eles trazidos aos autos, conforme pedido liminar

formulado adiante.

5 - DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

5.1 LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Ministério Público, instituição reputada essencial à função jurisdicional do Estado, é incumbido, por meio do art. 127 da Constituição Federal (CF/88), da “defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

Para que possa o Ministério Público velar, com a devida eficiência pelos seus deveres perante a sociedade, o legislador dotou seus órgãos de execução de uma série de instrumentos, destinados a, de acordo com o art. 129 CF/88, tutelar eficazmente todos aqueles grupos de pessoas, interesses e direitos submetidos à sua intervenção:

Art. 129 [...].

[...]

III - promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

[...];

IX - exercer outras funções que lhe forem conferidas, desde que compatíveis com sua finalidade, sendo-lhe vedadas a representação judicial e a consultoria jurídica de entidades públicas.

A Lei nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública/LACP), dispõe em seu art. 1º, II, igualmente sobre a legitimidade do Ministério Público na propositura de ações civis públicas em matéria de direito do consumidor. Da mesma forma o Código de Defesa do Consumidor contempla a legitimidade do Ministério Público em defender direitos individuais homogêneos, coletivos e difusos.

Os direitos violados no caso concreto enquadram-se na categoria

dos individuais homogêneos, previstos no art. 81, III, do Código de Defesa do Consumidor, cuja legitimidade para promoção e proteção judicial é atribuída ao Ministério Público em razão do relevante caráter social atrelado a eles (art. 82, I, do CDC).

De fato, cumpre relembrar que a Criciúma Construções Ltda. e o grupo econômico que lidera estão inadimplentes em face de mais de 8.000 consumidores, circunstância que, por si só, patenteia a importância social de que seus direitos sejam tutelados coletivamente pelo *Parquet*.

5.2 LEGITIMIDADE PASSIVA DOS REQUERIDOS

Não há qualquer espécie de dissenso quanto à legitimidade passiva das pessoas jurídicas requeridas, já que são considerados fornecedores conforme os ditames do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que oferecem um produto - bem imóvel - (art. 3º CDC) que são adquiridos por pessoas destinatárias finais, portanto, consumidores (art. 2º, CDC).

Já os sócios-proprietários da Criciúma Construções Ltda., Rogério Cizeski e Gentile Catarina Serafim Cizeski integram o polo passivo pois são as pessoas físicas que administram o grupo econômico, sendo responsáveis pelas decisões e, conseqüentemente, pelas infrações às normas consumeristas cuja reparação é buscada por meio da presente ação.

As empresas que se inserem no contexto do Grupo Criciúma Construções, como visto, atuam como se fossem apenas uma e, de fato, o são. Encontram-se no mesmo endereço, comercializam os mesmos empreendimentos, possuem o mesmo patrimônio, os mesmos sócios, de modo que devem responder solidariamente. A teoria da aparência, consagrada pelo Direito do Consumidor, faz com que, ao consumidor de

boa-fé, como no caso, sejam consideradas como uma só.

Tal é o entendimento já consagrado no STJ, nos julgados REsp nº 139.400-MG, 434.865-RO, 775.776-PR e 879.113-DF. Todos os julgados acima, relacionados a questões envolvendo instituições financeiras, trouxeram à responsabilidade passiva solidária as empresas que fazem parte do mesmo grupo econômico.

No caso em tela, o próprio grupo econômico requerido foi chamado perante o Ministério Público, no inquérito civil n. 06.2014.00004944-8, sendo que a Criciúma Construções Ltda., **em todos os momentos**, manifestou-se como a administradora das demais 4 (quatro) principais empresas do grupo, bem como das dezenas de sociedades limitadas de propósitos específicos. Tudo isso revela a unicidade do grupo, cuja marca publicamente conhecida é a da Criciúma Construções Ltda.

As unidades autônomas, assim constituídas, por serem objeto de interesse em relação de consumo e estarem destinadas a satisfazer a necessidade de moradia ou lazer dos adquirentes, são produtos e, assim, conseqüentemente, é fornecedor quem, desenvolvendo atividade mercantil ou civil, os oferece ao mercado, como no caso das requeridas.

5.2.1 DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS REQUERIDOS

Dispõe o art. 7º, parágrafo único, do CDC, que, tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

Ainda, o art. 18 do CDC estabelece que os fornecedores de produtos de consumo duráveis (no caso unidades habitacionais autônomas) respondem solidariamente pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes de mensagem publicitárias.

Não há dúvidas de que todos os requeridos devem responder solidariamente pela reparação dos danos aos consumidores em decorrência de todos os fatos descritos no início desta petição inicial.

Além disso não passa despercebido o fato de que o representante legal das empresas do grupo é a mesma pessoa, ou seja, o Sr. Rogério Cizeski, logo não há como se falar de desconhecimento dos fatos praticados por uma ou outra empresa.

5.2.2 DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

Além das pessoas jurídicas demandadas responderem de forma solidária, também deve ser determinado, no caso concreto, a desconsideração da personalidade jurídica, visando alcançar o patrimônio de Rogério Cizeski e Gentile Catarina Serafin Cizeski, pessoas físicas sócias-proprietárias da Criciúma Construções Ltda. e suas subsidiárias.

A desconsideração da personalidade jurídica é um instrumento de superação da divisão patrimonial existente entre a pessoa jurídica e as pessoas físicas que a compõe (princípio da autonomia patrimonial), em determinadas hipóteses e apenas para o caso concreto.

A teoria da desconsideração da personalidade jurídica (*disregard of legal entity*), foi amplamente incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro.

É assim que vem disciplinada no art. 50 do Código Civil:

Art. 50. **Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial**, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica.

Na regra geral, estabelecida no dispositivo do Código Civil, verifica-se que os requisitos autorizadores da desconsideração da personalidade jurídica são estreitos, uma vez que é indispensável a demonstração do "abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial". Esta é o que se convencionou chamar de teoria maior da desconsideração da personalidade jurídica.

No entanto, quando se trata de promoção e defesa dos direitos dos consumidores, a teoria da desconsideração da personalidade jurídica é aplicada com menores exigências.

De fato, o Código de Defesa do Consumidor, ampliando o espectro de aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica assim dispôs:

Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, **em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.**

§ 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º **Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre**

que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores

Esta é o que se passou a denominar de teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica.

Ao analisar as diferenças entre a teoria maior e menor, Leonardo de Medeiros Garcia leciona que:

A teoria maior tem base sólida e se trata da verdadeira desconsideração, vinculada à verificação do uso fraudulento da personalidade jurídica, ou seja, apresenta requisitos específicos para que seja concretizada. **Já a teoria menor tem aplicação a qualquer situação em que haja insolvência da sociedade. Neste último caso, a fraude é presumida.** Dessa forma, é chamada de "menor" justamente porque independe de requisitos específicos, bastando a insolvência da pessoa jurídica. (GARCIA, Leonardo de Medeiros. *Direito do Consumidor: código comentado, jurisprudência, doutrina, questões*. 6. ed. Niterói: Impetus, 2010, p. 216)

Voltando os olhos para o caso concreto, tendo sido delineado o quadro de insolvência da Criciúma Construções Ltda. e encontrando-se ela inadimplente com os consumidores que adquiram unidades autônomas do empreendimento em testilha, revela-se inarredável a desconsideração da personalidade jurídica para alcançar o patrimônio de Rogério Cizeski e Gentile Serafim Cizeski e tentar garantir o ressarcimento dos prejuízos causados aos consumidores.

5.3 DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA APLICÁVEL

Os direitos cuja proteção é buscada por meio da presente ação têm assento constitucional, compondo o complexo feixe de direitos e garantias imprescindíveis para a efetivação da dignidade da pessoa humana.

Inicialmente, a propriedade vem elencada no *caput* do art. 5º, da Constituição Federal, como um dos direitos e garantidas fundamentais.

Já no inciso XXXII do mesmo dispositivo, o direito a defesa dos consumidores também é indicado como um dos bens jurídicos mais caros para a nossa República.

Tanto é assim que, ao disciplinar a atividade econômica, a Constituição Federal estabeleceu expressamente como um dos seus princípios basilares a defesa do consumidor (art. 170, V, da CF).

Tais previsões constitucionais acabaram sendo definitivamente incorporadas ao nosso ordenamento jurídico com a publicação da Lei n. 8.078/90, que passou a ser denominada de Código de Defesa do Consumidor.

A respeito, cumpre destacar o que leciona Leonardo de Medeiros Garcia:

A defesa do consumidor não é incompatível com a livre iniciativa e o crescimento econômico. Ambos estão previstos como princípios da ordem econômica constitucional, de acordo com o disposto no art. 170 da CF. Com isso, o Código de Defesa do Consumidor procura compatibilizar a defesa do consumidor com a livre iniciativa.

Nesse sentido, o empresário somente tem assegurado o livre exercício da atividade econômica (parágrafo único do art. 170 da CF) se respeitar e assegurar os direitos do consumidor.

[...]

Assim é que, em atendimento ao mandamento constitucional, foi elaborado o Código de Defesa do Consumidor com intuito de intervir nas relações de consumo para a proteção do sujeito vulnerável, desigual na relação com o fornecedor, de modo a manter o equilíbrio e a igualdade nas contratações.

[...]

Trata-se de um verdadeiro microsistema jurídico, em que o objetivo não é tutelar os iguais, cuja proteção já é encontrada no Direito Civil, mas justamente tutelar os desiguais, tratando de maneira diferente fornecedor e consumidor com o fito de alcançar a igualdade. O CDC constitui um microsistema jurídico multidisciplinar em que possui normas que regulam todos os aspectos da proteção do consumidor, coordenadas entre si, permitindo a visão de conjunto das relações de consumo. (GARCIA, Leonardo de Medeiros. *Direito do Consumidor: código comentado, jurisprudência, doutrina, questões*. 6. ed. Niterói:

Impetus, 2010, p.7-8)

No entanto, as relações jurídicas violadas pelos requeridos e ora levadas ao conhecimento e julgamento do Poder Judiciário não têm envergadura constitucional apenas por se tratarem de relações regidas pelo direito consumerista.

De fato, são relações jurídicas que têm como objeto a moradia, direito social fundamental estampado no *caput* do art. 6º da Constituição Federal.

Por tudo isso, o caso em apreço exige, tanto das partes (Ministério Público e requeridos) quanto do Poder Judiciário, atenção redobrada e esforço especial para formação de solução juridicamente aceitável e realmente útil na proteção dos consumidores lesados.

Para tanto, deve-se atuar consciente de que os direitos ora tutelados não se limitam a questões patrimoniais apenas, mas envolvem sonhos e planos de vida das dezenas de consumidores que confiaram suas economias a empresa que revelou não ser merecedora de tal confiança.

5.3.1 DA VIOLAÇÃO DE DEVERES DO INCORPORADOR

As incorporações imobiliárias são regidas pela Lei n. 4.591/64, com as alterações promovidas pelas normas posteriores.

De acordo com a citada lei, *considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas* (art. 28, parágrafo único).

Já o art. 29 dispõe que:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, **(VETADO)** em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

No capítulo que trata das obrigações e direitos do incorporador, a aludida norma prevê que:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a êstes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais dêste;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra.

Infere-se, portanto, que a Criciúma Construções Ltda., atuando como incorporadora do empreendimento denominado Edifício Dolário dos Santos, violou inúmeros deveres previstos na Lei n. 4.591/64, uma vez que retardou injustificadamente a conclusão da obra. Ademais, diante do quadro financeiro e da quantidade de empreendimentos pendentes de conclusão, delineado anteriormente, é pouco provável que a empresa tenha condições de concluir a edificação.

Logo, os requeridos devem responder civilmente pela execução da incorporação mediante o custeio das obras necessárias para a conclusão do empreendimento ou indenizar os consumidores adquirentes de unidades autônomas dos prejuízos por eles suportados.

Para a garantia de que os empreendimentos incorporados sejam efetivamente entregues existe o instituto da afetação patrimonial, inicialmente previsto na Medida Provisória n. 2.221/01 e atualmente regulado pela Lei n. 10.931/04, que alterou a Lei n. 4.591/64. Este instituto inovador foi criado justamente para recuperar a credibilidade do setor imobiliário após a catastrófica falência da Encol S/A Engenharia, Indústria e Comércio em 1999, que deixou dezena de milhares de adquirentes de unidades autônomas desamparados em seus direitos.

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária foi introduzido no Direito positivo brasileiro pela [Medida Provisória nº 2.221](#), de 04 de setembro de 2001, para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, aperfeiçoar as relações jurídicas e econômicas entre esses adquirentes, o incorporador e o agente financiador da obra e, principalmente, resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário, abalado por grave crise desencadeada pela decretação da falência da Encol S/A. Engenharia, Indústria e Comércio^[1], em março de 1999.

Seus fundamentos doutrinários foram extraídos da monografia apresentada pelo autor do anteprojeto de lei, Dr. Melhim Namen Chalhub, na Faculdade de Direito da Universidade Federal Fluminense, em 1997^[2] e consistiam na (a) constituição do patrimônio de afetação

concomitante ao registro do memorial de incorporação; (b) manutenção de contabilidade separada para cada incorporação; (c) investidura imediata dos adquirentes na administração da incorporação e realização de assembléia geral dos adquirentes para deliberar sobre o destino do patrimônio de afetação; (d) no leilão das unidades não negociadas pelo incorporador, sub-rogando-se o arrematante nos direitos e obrigações de condômino. (ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária*. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB – <http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detaihe.php?obr=61>, consultado em 06.08.2014, às 11:00h)

Já Melhim Namen Chalhub leciona que:

Já a nova lei sobre as incorporações imobiliárias, que agora entrou em vigor, cria um regime especial de segregação patrimonial, denominado "patrimônio de afetação", que visa a assegurar a continuação da obra e entrega dos apartamentos aos adquirentes, mesmo em caso de falência da incorporadora.

Qualificado como "patrimônio de afetação", o conjunto de bens, direitos e obrigações vinculados a uma incorporação torna-se incomunicável em relação aos demais bens, direitos e obrigações da empresa incorporadora, circunstância que protege a incorporação contra os eventuais riscos patrimoniais da empresa. Trata-se de um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras. O controle financeiro é atribuído a uma comissão de representantes dos adquirentes e se faz mediante contabilidade própria de cada incorporação, destacada da contabilidade da incorporadora, e demonstrações periódicas do andamento da obra, em cotejo com a programação financeira. A movimentação dos recursos é feita em conta corrente bancária específica.

Em caso de falência da empresa incorporadora, a comissão de representantes dos adquirentes assumirá a administração da incorporação, promoverá a venda, em leilão extrajudicial, das unidades imobiliárias do "estoque" da empresa incorporadora e prosseguirá a obra com autonomia, imune aos efeitos da falência, recolhendo à massa falida, no final da obra, o saldo positivo, se houver. (<http://www.melhimchalhub.com.br/noticia/detalhe/17/patrimonio-de-afetacao-a-reforma-por-caminhos-alternativos>).

Segundo o texto legal:

Art. 31-A. A critério do incorporador, **a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.**[\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.[\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.[\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.[\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

Ou seja, esse instituto inovador, visa segregar determinada parcela de patrimônio do incorporador e mantê-la vinculada especificamente à garantia da consecução do empreendimento, visando assim resguardar os direitos dos consumidores promitentes compradores de unidades autônomas.

A afetação torna indisponíveis os bens e direitos segregados no patrimônio, que somente poderão ser objeto de garantia real em

operações de crédito para captação de recursos integralmente destinados à consecução do empreendimento.

Os recursos financeiros do patrimônio de afetação, inclusive o produto da cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias devem ser mantidos em conta de depósito específica e utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

A contratação de financiamento e constituição de garantias pelo incorporador ou pelo construtor, inclusive mediante transmissão para o credor da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não transfere ao credor nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

O incorporador permanecerá responsável pelo pagamento das quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais não comercializadas até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros. (ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária*. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB – <http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=61>, consultado em 06.08.2014, às 11:00h)

Porém, por ser facultativa a constituição do patrimônio de afetação, faculdade esta que é objeto de críticas da doutrina especializada, o ramo imobiliário pouco uso faz desse salutar instituto.

É o que se verifica no caso dos requeridos, não havendo notícias de eventual constituição desse patrimônio de afetação o qual, se existisse, traria maior tranquilidade aos adquirentes, já que o objeto principal de seus direitos, que em resumo é a entrega do imóvel, estaria razoavelmente resguardado.

No entanto, em que pese a sua facultatividade em condições normais, não se pode afastar do Poder Judiciário a possibilidade de determinar a sua formação, mesmo após o início do empreendimento.

De fato, a Lei n. 4.591/64, com a redação dada pela Lei n. 10.931/04, permite a constituição do patrimônio de afetação a qualquer momento:

Art. 31-B. **Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo**, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento

A respeito da forma de constituição do patrimônio de afetação cumpre esclarecer que:

A constituição do regime de afetação sobre o imóvel objeto da incorporação imobiliária se dá mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. De tal modo, é importante observar que o patrimônio de afetação deve ser lançado à margem da matrícula do imóvel em ato distinto e posterior ao que originou o registro da incorporação imobiliária. (COUTINHO, *Fabício Petinelli Vieira. Patrimônio de Afetação: uma inovação no mercado imobiliário.* http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2718, acessado em 07/08/2014, às 10:15h)

Por esta razão, visando evitar ou minimizar o prejuízo iminente dos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento em comento, deve-se determinar a constituição de patrimônio de afetação para garantir a sua finalização, a ser constituído pelas acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, cuja a indicação segue no capítulo dos pedidos liminares.

5.3.2 DO DANO MORAL COLETIVO

Diante dos fatos apontados, o Ministério Público do Estado de

Santa Catarina vem postular, ainda, a condenação dos requeridos em indenização decorrente de danos morais causados à coletividade de consumidores lesados pelo atraso injustificado do Edifício Dolário dos Santos.

Não há dúvidas de que os requeridos causaram danos aos consumidores com as inúmeras práticas ilícitas descritas acima. Por se tratar de lesão que atinge tanto um grupo específico (compradores) quanto indeterminado de pessoas (sujeitas à publicidade ilegal), é cabível a condenação ao pagamento de indenização por danos morais difusos, ou seja, suportados indistintamente por um número indeterminado de pessoas

Assim como o dano moral individual, também o coletivo é passível de reparação. Isto pode ser depreendido do próprio texto constitucional, no qual não se faz qualquer espécie de restrição que leve à conclusão de que somente a lesão ao patrimônio moral do indivíduo isoladamente considerado é que seria passível de ser reparado.

Além disso, a legislação ordinária vem dando mostras de que a *mens legislatoris* do constituinte foi exatamente dar ao disposto nos incisos V e X do artigo 5º da Constituição Federal de 1988, a abrangência mais ampla possível, alcançando, inclusive, o dano moral causado à coletividade ou a certos grupos de indivíduos.

Outro diploma que merece ser mencionado é o artigo 1º da Lei 7.347/85, com a nova redação dada pela Lei 8.884/94. Trata-se da consagração, em nosso ordenamento jurídico, da reparação de toda e qualquer espécie de dano moral coletivo, inclusive, do dano moral aos consumidores, objeto da presente ação.

No caso presente, houve dano aos consumidores consistente na

publicidade enganosa realizada com a exposição no mercado de consumo de produto impróprio, que não trouxe informações verídicas aos consumidores, os quais foram induzidos a erro ao adquirirem unidades autônomas no empreendimento em questão com promessa de entrega em prazo que se revelou falso, ensejando indenização por danos morais difusos a ser estipulada pelo juízo.

Como sabido, para caracterizar a publicidade enganosa basta a mera potencialidade de engano, não necessitando a prova de engano real, ou seja, a aferição é feita abstratamente, buscando simplesmente a capacidade de induzir em erro o consumidor, não exigindo, para sua configuração, a prova da vontade de enganar o consumidor (STJ, AgRg no AgRg no AREsp nº 224456- SP).

A reparação dos danos morais é viável em nosso direito, desde que, é óbvio, esteja configurada a lesão subjetiva à coletividade. Deste modo, um dos pressupostos básicos para a configuração do dano moral coletivo pode ser a ofensa à qualidade de vida da população, com reflexos direta e indiretamente prejudiciais à vida, à saúde, à segurança, ao trabalho, ao sossego e ao bem-estar da pessoa humana individual, social ou coletivamente considerada.

Assim, para o critério de fixação do dano moral ao direito do consumidor, é relevante considerar o grau de culpabilidade do ofensor; a repercussão social do dano; a intensidade da lesão; a proporcionalidade entre a indenização e o proveito que o ofensor auferiu do ilícito.

Verifica-se, no presente caso, que as empresas requeridas, por intermédio de seu representante legal, agiram com alto grau de culpabilidade, uma vez que o Edifício Residencial e Comercial Dolário dos Santos, que era para estar concluído em MAIO DE 2012, encontra-se atualmente com apenas

82,66% de suas obras executadas, sem que a incorporadora tenha apresentado justificativa plausível aos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento.

Pior, em maio de 2014, de forma unilateral e sem o oferecimento de garantias ou contraprestação equivalente aos consumidores, a Criciúma Construções Ltda. prorrogou o prazo de entrega do empreendimento para MARÇO DE 2015, ou seja, dilatou-o por 34 meses.

Essa situação, como não podia ser diferente, trouxe grande angústia, apreensão e temores para os consumidores que, mesmo tendo cumprido rigorosamente suas prestações na avença, inclusive tendo vários já quitados seus apartamentos e salas comerciais, veem seus sonhos e economias agora a mercê da irresponsabilidade dos requeridos. Os mesmos que já revelaram não serem merecedores da confiança neles depositadas por dezenas de famílias.

A comprovar a depreciação da qualidade de vida desses consumidores, basta acessar o grupo criado na mídia social Facebook, denominado "Enganados pela Criciúma Construções" (https://www.facebook.com/groups/617072695015618/?ref=br_rs), que conta com mais de 2.650 membros. Todos compartilhando suas angústias, incertezas e temores quanto as chances de entrega dos seus imóveis.

Da mesma forma, as matérias jornalísticas anexas (DOCUMENTO 26) também revelam o estado de desespero que essas pessoas estão enfrentando.

Por fim, cumpre trazer ainda termo de declarações prestado por adquirente do Condomínio Residencial e Comercial Dolário dos Santos nesta Promotoria de Justiça durante a instrução do inquérito civil já referido

(DOCUMENTO 27).

Assim sendo, toda vez que a ofensa aos direitos dos consumidores configurar, além dos prejuízos de ordem patrimonial, uma diminuição da qualidade de vida da população, por exemplo, será possível a reparação por danos morais.

Destarte, embora os danos ora tratados sejam de natureza imaterial, sua reparação haverá de ser feita em dinheiro.

Dito isso, entende o Ministério Público do Estado de Santa Catarina que atribuir o valor de 1.000 (hum mil) salários mínimos, como suficientes para atenuar os danos morais suportados pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento em questão.

6 - DOS PEDIDOS LIMINARES

O caso concreto está a exigir a atuação célere do Poder Judiciário visando garantir o resultado útil do processo ao seu final.

Por esta razão, é imperiosa a utilização da técnica de antecipação da tutela ao final requerida.

A respeito da importância da utilização dessa técnica, que foi inserida no art. 273 do Código de Processo Civil pela Lei n. 8.952/94, lecionam Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart que:

[...] é correto dizer que a técnica antecipatória visa apenas a distribuir o ônus do tempo do processo. É preciso que os operadores do direito compreendam a importância do novo instituto e o usem de forma adequada. Não há motivos para timidez no seu uso, pois o remédio surgiu para eliminar um mal que já está instalado, uma vez que o tempo do processo sempre prejudicou o autor que tem razão. É necessário que o juiz compreenda que não pode haver efetividade sem riscos. A

tutela antecipatória permite perceber que não é só a ação (o agir, a antecipação) que pode causar prejuízo, mas também a omissão. O juiz que se omite é tão nocivo quanto o juiz que julga mal. Prudência e equilíbrio não se confundem como medo, e a lentidão da justiça exige que o juiz deixe de lado o comodismo do antigo procedimento ordinário – no qual alguns imaginam que ele não erra - para assumir as responsabilidades de um novo juiz, de um juiz que trata dos "novos direitos" e que também tem que entender – para cumprir sua função sem deixar de lado sua responsabilidade social – que as novas situações carentes de tutela não podem, em casos não raros, suportar o mesmo tempo gasto para a realização dos direitos de sessenta anos atrás, época em que foi publicada a célebre obra de Calamandrei, sistematizando as providências cautelares (MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. *Processo de Conhecimento*, 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 199-200).

Em nome da boa técnica, informa-se que os pedidos liminares a seguir formulados são compostos por pedidos de natureza antecipatória e cautelares. Todavia, a partir da inserção do princípio da fungibilidade das tutelas de urgência, estampado no § 7º, do art. 273, do CPC, tal diferenciação perdeu relevância, ainda mais quando se trata de tutela interinal de urgência, conforme destaca Luiz Guilherme Marinoni:

Porém, em vista da dificuldade teórica antes referida, e do novo §7º do art. 273, agora não há mais dúvida de que a tutela interinal fundada em *periculum in mora* pode ser requerida no bojo do processo de conhecimento, uma vez que se não for reconhecida como antecipatória (como é correto) deve ser analisada como cautelar e, se for o caso, deferida incidentalmente no processo já instaurado (MARINONI, Luiz Guilherme. *Antecipação da tutela*. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 158).

Os argumentos aplicáveis aos pedidos abaixo são idênticos no que se refere aos requisitos legais para a decretação da antecipação dos efeitos da tutela.

Dispõe o art. 273 do Código de Processo Civil:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da

alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Constata-se *in casu* ser possível a concessão da tutela antecipada porque estão presentes os pressupostos ou requisitos necessários, ou seja, a verossimilhança (probabilidade de situação fática sobre a qual incidem os fundamentos jurídicos ser verdadeira) e o *periculum in mora*, (possibilidade de prejuízo irreparável ou de difícil reparação).

O *fumus boni iuris* caracteriza-se pela documentação que instruem a presente inicial, reunidos durante a instrução do inquérito civil n. 06.2014.00004944-8, os quais comprovam a existência de grave lesão aos direitos dos consumidores adquirentes de unidades autônomas do Edifício Dolários dos Santos, vítimas de propaganda enganosa.

De fato, ficou demonstrado que foram comercializadas 116 unidades autônomas do aludido empreendimento, bem como que sua entrega foi postergada unilateral e injustificadamente, estando as obras paralisadas neste momento.

O *periculum in mora* está presente diante da natural demora de tramitação de uma ação coletiva, sendo que acaso não concedida a medida liminar as empresas requeridas continuarão promovendo os ilícitos descritos acima, bem como poderão comercializar todos os imóveis integrantes do empreendimento correndo o risco de sequer entregá-los aos consumidores, o que deve ser prevenido. E, pior, possivelmente não haverá mais bens a garantirem o resultado prático da demanda.

A corroborar o perigo na demora dos provimentos liminares existem fortes indicativos de que os requeridos, além de não conseguirem entregar o empreendimento, também estão se desfazendo do acervo

patrimonial que compõe o capital do grupo econômico.

Nesse sentido, cumpre relembrar que só o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma informou que, desde o início de maio do ano em curso, a Criciúma Construções Ltda e seu sócio-proprietário, Rogério Cizeski, **venderam 254 imóveis de sua propriedade** (DOCUMENTO 16).

De igual forma, em e-mails recebidos pelo Ministério Público no dia 28.07.2014, consumidores relatam sua preocupação frente ao potencial calote a ser aplicado pela Criciúma Construções Ltda., uma vez que a empresa continua vendendo imóveis do seu patrimônio, havendo relato, inclusive, de que estaria retirando materiais de construção de obras inacabadas para pagar fornecedores (DOCUMENTO 28).

Ou seja, é urgente o deferimento das medidas liminares abaixo indicadas para garantir que, ao final da presente ação, ainda existam bens suficientes em nome dos requeridos para fazer frente as obrigações de fazer e pagar que lhes deverão ser impostas.

6.1 DA SUSPENSÃO DA PUBLICIDADE E COMERCIALIZAÇÃO

Como visto alhures, o Edifício Residencial e Comercial Dolário dos Santos possuía como data prevista para entrega MAIO DE 2012, prazo superado há 30 (trinta) meses, uma afronta aos consumidores.

Porém, tal situação é mais aviltante quando se constata que a própria Criciúma Construções Ltda., agora, projeta como novo prazo para entrega efetiva do empreendimento MARÇO DE 2015, o que representa uma mora de 02 anos e 10 meses no cumprimento de suas obrigações contratuais (DOCUMENTO 8).

De acordo com as informações trazidas pelos requeridos aos autos do inquérito civil n. 06.2014.00004944-8, das 119 unidades autônomas do aludido empreendimento, 03 ainda estão em estoque, ou seja, não foram comercializadas.

Portanto, é inarredável que se determine a indisponibilidade dessas unidades, tanto para se evitar que novos consumidores incautos venham a adquirir imóvel na planta da Criciúma Construções Ltda., quanto para, se necessário, serem comercializados para fazer frente aos custos de conclusão do empreendimento, o qual, ao que tudo indica, recairá sobre os ombros daqueles que já adquiriram unidades autônomas no mencionado empreendimento.

Ainda, vale trazer a baila o entendimento do nosso Tribunal de Justiça em caso análogo ao presente e envolvendo especificamente a empresa requerida Criciúma Construções Ltda., o que demonstra não só a reiteração da conduta da empresa em descumprir a legislação, mas a sua má-fé em atuar no mercado de consumo causando danos aos consumidores, mesmo após sofrer condenação impondo obrigação no sentido de não realizar a publicação e comercialização de imóveis enquanto não realizado o registro de incorporação imobiliária:

[...] COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS. AUSÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ILÍCITO CARACTERIZADO. EXEGESE DO ART. 32 DA LEI N. 4.591/64. SUSPENSÃO DA COMERCIALIZAÇÃO E PUBLICIDADE, ENQUANTO NÃO REGISTRADA A INCORPORAÇÃO. MEDIDA PRUDENTE.

- Consoante exegese do art. 32 da Lei n. 4.591/64 e legislação em vigor, inviável a publicidade e comercialização de unidades autônomas de edifício sem o prévio registro e menção da incorporação imobiliária, sendo mister a suspensão das vendas e propaganda enquanto não efetivada a necessária Anotação (TJSC. Apelação Cível n. 2010.041826-0, de Jaraguá do Sul. Data do Julgamento 21/03/2013).

Ainda, colhe-se da jurisprudência do TJSC sobre o assunto:

[...] No caso de incorporações, é imprescindível que antes de se iniciar a comercialização e negociação de imóveis, eles sejam devidamente registrados em cartório, conforme inteligência que dimana do artigo 32, da Lei nº 4.591/64. [...] (TJSC, AC n. 2010.040335-5, de Jaraguá do Sul, Data do Julgamento em 22.9.2011).

[...] Não efetuado o registro de incorporação do edifício lançado pela construtora, devem ser suspensas a publicidade e as vendas das unidades autônomas, até que se concretize aquele ato registral. [...] (TJSC, AC n. 2009.050158-5, de Jaraguá do Sul, Data de Julgamento em 15.4.2010).

[...] No caso de incorporações, é imprescindível que antes de se iniciar a comercialização e negociação de imóveis, eles sejam devidamente registrados em cartório, conforme preceitua o artigo 32, da Lei n. 4.591/1964. [...] (TJSC, AC n. 2003.019701-0, Data do Julgamento 4.2.2009).

Assim é que os requeridos devem ser proibidos de realizar qualquer espécie de publicidade e comercialização deste empreendimento, mantendo-se bloqueados estas 03 unidades até que seja efetivamente entregue o Edifício Dolário dos Santos, mediante registro nas respectivas matrículas.

6.2 DA SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS

Como já demonstrado acima, é notória a desídia dos requeridos em face de seus clientes.

Assim é que uma das medidas hábeis a tutelar os direitos e interesses dos consumidores é o de suspender todo e qualquer tipo de obrigação patrimonial dos adquirentes de unidades do empreendimento em questão, até que o empreendimento seja entregue, o que se perfaz com o habite-se. Ou, até que os requeridos tragam aos autos um plano detalhado, concreto e viável para retomadas das obras.

A mora, no caso, é imputada exclusivamente aos requeridos, de modo que não pode ser o consumidor o único penalizado, tendo que aguardar por mais quase 03 anos a entrega de imóvel e se vendo obrigado a continuar efetuando o pagamento das parcelas que assumiu sem nenhum tipo de

garantia.

A sustação que se espera refere-se a qualquer espécie de direito creditício dos requeridos, seja por meio de parcelas mensais, notas promissórias, duplicatas, protestos, boletos, "balões", reforços etc., como meio de restabelecer a paridade contratual e a boa-fé objetiva.

Com relação a possibilidade de suspensão do pagamento das parcelas diante da irregularidade do empreendimento e flagrante atraso no início da construção do imóvel, colhe da jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CAUTELAR. **INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS. PARALISAÇÃO DE OBRAS. INADIMPLEMENTO PRINCIPAL. SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS E EXIGIBILIDADE DE NOTAS PROMISSÓRIAS.** Havendo prova inequívoca de que as obras referentes à **incorporação** contratada encontram-se paralisadas, em efetivo descumprimento contratual, é razoável suspender a exigibilidade de notas promissórias vinculadas aos contratos, bem ainda seus pagamentos. Aplicação *ex aequo* do princípio do contrato não-cumprido. Art. 1.092 do Código Civil Brasileiro. Agravo improvido. (TJRS, Agravo de Instrumento Nº 70004279709, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Guinther Spode, Julgado em 24/09/2002)

Aliás, outro não é o regramento do Código Civil, que em seus artigos 476 e 477, trata da exceção de contrato não cumprido da seguinte forma:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, **sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.**

Portanto, havendo elementos suficientes a demonstrar que a

Criciúma Construções Ltda. encontra-se em precária situação econômica, o que compromete ou torna duvidosa a prestação pela qual se obrigou frente aos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento em questão, a lei assegura aos consumidores o direito de recusarem-se à prestação que lhes incumbe, sem qualquer tipo de prejuízo.

Logo, é inarredável a concessão de medida acautelatória visando liberar os compradores de unidades autônomas do empreendimento em questão da obrigação de pagar suas prestações até que a Criciúma Construções Ltda. satisfaça a que lhe cabe ou dê garantia bastante de satisfazê-la.

Da mesma forma, deve-se determinar a proibição de registro nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.) ou o levantamento de eventuais registros já efetuados em decorrência do atraso do pagamento de parcelas a cargo dos consumidores, até que os requeridos executem a prestação a que estão legal e contratualmente obrigados.

6.3 DA CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme fundamentação lançada o no item 5.3.1, deve ser determinada a constituição de patrimônio de afetação para garantia da finalização do empreendimento em questão.

O patrimônio de afetação deve ser composto, neste momento inicial, por todos os imóveis oriundos do registro de incorporação contido na matrícula 78.023, inclusive o terreno de mesma matrícula, registrado no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma.

Também devem ser levados a esse acervo outros bens e direitos vinculados à incorporação, especificamente os créditos dos demandados em

face dos consumidores adquirentes de unidades autônomas, assim como os bens móveis (material de construção) a serem empregados na obra e que devem ser levantados por oficial de justiça, conforme pedido formulado adiante.

Tudo isso, sem prejuízo de afetação de outros bens e direitos que venham a ser identificados no curso da ação.

6.4 DO ARRESTO DE BENS SUFICIENTES PARA GARANTIR A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

Tendo em vista que a cada dia que passa são cada vez maiores e frequentes as notícias de dificuldades financeiras do Grupo Criciúma Construções, informação confirmada pelas diligências realizadas no inquérito civil n. 06.2014.00004944-8, há que se buscar, em proteção aos direitos dos consumidores, principalmente dos adquirentes de unidades autônomas, a reserva de bens em patamar mínimo para que, em caso de sucesso deste pleito e em caso de quebra da empresa (cada vez mais próxima), seja possível a regularização e finalização do empreendimento.

O Ministério Público não teve acesso a todos os contratos de compra e venda firmados pelos requeridos com os adquirentes de unidades autônomas no empreendimento em questão, principalmente em razão da falta de tempo hábil, uma vez que só na comarca de Criciúma são aproximadamente 30 empreendimentos em situação similar.

Com tais documentos seria possível aferir com exatidão o montante de recursos já obtidos com tais comercialização, quantas unidades já foram quitadas, quanto a empresa ainda tem a receber dos consumidores que adquiriram os imóveis parceladamente. A medida acautelatória de arresto ora requerida deve ter como norte monetário os seguintes valores, obtidos com

base nos cálculos a seguir demonstrados, os quais, por óbvio, podem ser revistos se os requeridos comprovarem nos autos a sua incorreção.

De acordo com a planilha apresentada pela Criciúma Construções Ltda. (DOCUMENTO 8), do Edifício Dolário dos Santos, até o momento, foram executadas apenas 10.136,11m² das obras, de um total de 12.830,52m². **Portanto, ainda faltam executar 2.694,41m².**

Segundo informação contida no próprio sítio da Criciúma Construções Ltda., o custo da unidade básica da construção civil - CUB de julho é de R\$ 1.408,59 (www.criciumaconstrucoes.com.br – consulta realizada no dia 28.07.2014, às 17:15h).

Multiplicando-se a quantidade de metros quadrados pendentes de edificação pelo valor atual do CUB, tem-se que para a conclusão do empreendimento são necessários no mínimo **R\$ 3.795.318,98 (três milhões, setecentos e noventa e cinco mil, trezentos e dezoito reais e noventa e oito centavos).**

Neste sentido, o Ministério Público requer o arresto dos bens móveis e imóveis em nome dos requeridos, inclusive das pessoas físicas demandadas, cujo o patrimônio também deve ser alcançado em razão da desconsideração da personalidade jurídica, em montante equivalente ao valor acima indicado para garantir a conclusão do Edifício Dolário dos Santos.

Em havendo discordância dos demandados a respeito desse valor, devem eles comprovar judicialmente o equívoco, mediante planilhas de orçamentação subscritas por engenheiro civil habilitado e acompanhadas da devida ART.

Ainda que não se trate de sequestro, onde a medida restritiva da

propriedade deve recair sobre bens específicos, o Ministério Público, visando auxiliar Vossa Excelência, indica os seguintes bens dos requeridos passíveis de serem arrestado, não impedindo, por óbvio, que a medida constritiva recaia em outros bem, a fim de atingir o patamar acima estipulado:

- a) Cotas sociais da empresa Indústria de Esquadrias de Alumínios e Artefatos de Cimento Cizeski Ltda. (CNPJ 11.087.912/0001-69), pertencentes a Rogério Cizeski (1%) e à Criciúma Construções Ltda. (99%), cujo capital social é de R\$ 500.000,00;
- b) Cotas sociais pertencentes a Rogério Cizeski no CECOMTUR Executive Hotel Ltda. (CNPJ 07.133.059/0001-05), que representam 99,99% do capital social da empresa, cujo montante integral é de R\$ 11.087.000,00;
- c) Imóvel de matrícula nº 69.647, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, atualmente registrado em nome de Cecomtur Executive Hotel Ltda., empresa da qual o Sr. Rogério Cizeski é proprietário de 99,90% das cotas (e sócio-administrador).
- d) Imóvel rural, com área de 250.000m², situado em Morro da Fumaça/SC, em nome de Gentile Catarina Serafin Cizeski, registrado sob a matrícula 15.399, do Registro de Imóveis de Urussanga. Apesar de, ao que parece ser o único imóvel de Gentile Catarina Serafin Cizeski, o seu tamanho revela que nem todo o terreno está abrangido pela proteção do bem de família (*STJ - REsp 1.237.176-SP, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 4/4/2013*).
- e) Imóveis que integram o patrimônio de Rogério Cizeski e que foram informados pela própria Criciúma Construções Ltda. (DOCUMENTO 29);
- f) Veículos registrados no DETRAN em nome de Criciúma

Construções Ltda. (DOCUMENTO 30);

g) Imóvel urbano registrado sob a matrícula n. 78.023, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma (DOCUMENTO 23);

h) Imóveis indicados em planilha distribuída pela Criciúma Construções Ltda, **no mês de agosto deste ano**, aos corretores de imóveis da cidade e que o Ministério Público teve acesso, em que constam todo o estoque de unidades imobiliárias da empresa e oferecidas atualmente ao mercado (DOCUMENTO 31);

l) Imóveis urbanos registrados sob as matrículas nº 58.415 e 66.921, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma, pertencentes a Cizeski Construções Ltda. (DOCUMENTO 20).

Porém, como esta não é a primeira ação movida pelo Ministério Público visando garantir minimamente os direitos dos consumidores que um dia confiaram na Criciúma Construções Ltda., faz-se necessária a ampliação do rol de imóveis a serem arrestados.

Até o momento este órgão do Ministério Público ajuizou as seguintes ações, obtendo decisões de antecipação de tutela naqueles abaixo indicadas:

Edifício Comercial e Residencial Alameda Brasil	SIG 08.2014.00262271-1 SAJ 0013436-35.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Edifício Residencial Vivendas de Barcelona	SIG 08.2014.00265794-4 SAJ 0013497-90.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Residencial e Comercial Ecovillage	SIG 08.2014.00267506-4 SAJ 0902003-09.2014.8.24.0020 - Liminar deferida

Condomínio Residencial Moradas do Bosque	SIG 08.2014.00268665-0 SAJ 0902006-61.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Condomínio Residencial Jardim das Camélias	SIG 08.2014.00269714-7 SAJ 0902010-98.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Condomínio Residencial Jardim dos Lírios	SIG 08.2014.00275355-6 SAJ 0902016-08.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Condomínio Criciúma Supreme	SIG 08.2014.00290614-6 SAJ 0902012-68.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Edifício Residencial e Comercial Criciúma Prime	SIG 08.2014.00301910-9 SAJ 0902042-06.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Edifício Residencial Bazílio Borba	SIG 08.2014.00305816-8 SAJ 0902051-65.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Arboretto Condomínio Residencial	SIG 08.2014.00296065-1 SAJ 0902055-05.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Condomínio Residencial Jardim das Azaléias	SIG 08.2014.00314678-0 SAJ 0902054-20.2014.8.24.0020
Edifício Residencial e Comercial Torre Vienne	SIG 08.2014.00317727-3 SAJ 0902056-87.2014.8.24.0020 - Liminar deferida
Edifício Residencial e Comercial Criciúma Class	SIG 08.2014.00322206-3 SAJ 0902109-68.2014.8.24.0020
Edifício Residencial e Comercial Criciúma Towers	SIG 08.2014.00333351-3 SAJ 0902114-90.2014.8.24.0020

A soma de todos os pedidos de arresto totaliza R\$ 232.622.548,24 (duzentos e trinta e dois milhões, seiscentos e vinte e dois mil, quinhentos e quarenta e oito reais e vinte e quatro centavos).

Logo, salta aos olhos a necessidade da medida constritiva ser expandida para além dos imóveis indicados acima.

Por esta razão, o Ministério Público requer sejam arrestados, inclusive com determinação ao cartório de registro de imóvel respectivo de que qualquer transação dos bens abaixo indicados só poderá ser concretizada mediante expressa anuência desse Juízo, os seguintes imóveis:

MATRÍCULA	CARTÓRIO
nº 3.554	Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC
nº 6	Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC
nº 2.247	Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC
nº 56	Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC
nº 30	Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC
nº 47	Ofício de Registro de Imóveis de Forquilha/SC
nº 12.631	Ofício de Registro de Imóveis de Jaguaruna/SC
nº 11.211	Ofício de Registro de Imóveis de Jaguaruna/SC
nº 9.181	Ofício de Registro de Imóveis de Jaguaruna/SC
nº 111.048	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.050	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.054	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.055	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.056	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.057	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.058	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.060	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 111.063	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC

nº 123.137	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.893	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.899	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.115	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.120	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.296	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.298	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.282	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.283	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.284	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.285	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.286	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.287	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.288	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.289	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.290	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.291	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.292	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.293	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.294	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 97.295	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
nº 23.734	Ofício de Registro de Imóveis de Biguaçu/SC
nº 42.136	Ofício de Registro de Imóveis de Içara/SC
nº 41.519	Ofício de Registro de Imóveis de Içara/SC
nº 63.298	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 17.257	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 17.256	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 17.250	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 68.527	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 68.748	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 68.750	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 65.654	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC

nº 65.656	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 65.658	Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC
nº 74.085	Registro Geral de Imóveis e Especial de Torres/RS
nº 74.106	Registro Geral de Imóveis e Especial de Torres/RS
nº 53.364	Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC

Destaca-se que os imóveis da planilha acima estão em nome da Criciúma Construções Ltda. e foram colocados a venda pelos requeridos mediante a distribuição de lista de bens aos corretores de imóveis da região, conforme documento 31.

6.5 DA SUSPENSÃO DE PROCURAÇÕES

Durante a instrução do inquérito civil n. 06.2014.00004944-8, verificou-se que é prática comum dos requeridos o recebimento de procurações outorgadas pelos promitentes compradores de unidades autônomas na planta, tendo como objeto poderes para comercializar livremente os imóveis registrados em nomes destes.

Tais imóveis, dados como forma de pagamento da transação realizada pelos requeridos, em regra, não eram levados a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, permanecendo para os fins legais, em nome dos consumidores promitentes compradores (DOCUMENTO 32).

Além de configurar evidente ilícito tributário, pois enseja a sonegação do imposto previsto no art. 156, II, da Constituição Federal, tal prática permitiu que hoje centenas de imóveis que pertencem faticamente aos requeridos não integrem o seu patrimônio para fins legais. Ou seja, estão fora do alcance de qualquer medida constritiva que possa ser determinada em desfavor dos requeridos, inclusive em caso de falência.

Para se ter noção do tamanho da manobra ilícita praticada, só no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Criciúma existem 2.000 procurações nesses termos (DOCUMENTO 33). Já o 2º Tabelionato de Criciúma apresentou 102 procurações, várias de dias atrás, o que comprova essa prática e exige medida imediata para impedi-la (DOCUMENTO 34).

Em regra, tais mandatos eram outorgados ao próprio Rogério Cizeski, Gelson Bortoluzzi Ferreira e Rodolfo de Souza, empregados de longa data da Criciúma Construções Ltda. e responsáveis pelo setor de contratos e escrituração da empresa, ambos figurando nas procurações como representantes da empresa.

Desta forma, visando estancar essa prática, o Ministério Público requer seja determinada a suspensão dos efeitos dessas procurações, mediante a expedição de ofícios a todos os cartórios extrajudiciais da Comarca de Criciúma, a fim de que deixem de realizar qualquer tipo de transação por meio de tais instrumentos.

Requer, ainda, seja a requerida Criciúma Construções Ltda. intimada a trazer aos autos as procurações outorgadas em seu favor pelos promitentes-compradores de unidades autônomas no Edifício Dolário dos Santos, indicando sob as penas da lei se o objeto de cada uma delas (poderes para transacionar determinado imóvel) ainda está em vigência ou já foi, por alguma razão, extinto.

6.6 DO INVENTÁRIO DE MATÉRIA-PRIMA EM ESTOQUE E MAQUINÁRIOS

Na mesma linha, visando dimensionar o patrimônio dos requeridos e resguardá-lo para fazer frente a tutela ao final requerida, o

Ministério Público requer seja determinada liminarmente a realização, por meio de perito da confiança desse Juízo, de levantamento detalhado dos bens guardados nos depósitos da Criciúma Construções Ltda..

De fato, Rogério Cizeski afirmou perante o subscritor da presente inicial que a empresa tem aproximadamente 65 milhões de reais em matérias-primas em estoque, como porcelanas, pisos, tubos, esquadrias, hidráulica, etc. A informação da existência de matérias primas armazenadas em estoques da Criciúma Construções Ltda. foi corroborada pelo engenheiro civil Richard Williann Schmidt (DOCUMENTO 9).

Tais materiais estariam guardados em dois depósitos. Um na própria sede da empresa, situada na Rua Rodovia Luiz Rosso, n. 1090, Bairro Primeira Linha, Criciúma/SC. E o outro, está situado na Rodovia SC-444, na antiga sede da empresa Plasson Equipamentos para Agricultura, ao lado da sede dos Sorvetes Lelé, em Içara/SC.

6.7 DO INVENTÁRIO DE MATÉRIA-PRIMA JÁ DEPOSITADA NO EMPREENDIMENTO

De igual forma, é necessária a realização de levantamento dos materiais já depositados no empreendimento em testilha, até mesmo para se evitar que eles sejam removidos pelos requeridos.

Aliás, essa hipótese, que inicialmente soaria ridícula, foi denunciada ao Ministério Público por consumidores, conforme comprovam os e-mails anexos (DOCUMENTO 28). Ademais, empregados da Criciúma Construções Ltda. foram recentemente flagrados por consumidores retirando vários materiais de construção depositados nos empreendimentos Vivendas de Barcelona e Criciúma Supreme, os quais já são objeto de ações civis públicas com medidas liminares já deferidas, conforme DVD anexo (DOCUMENTO 35).

Tais informações também são importantes para aferição exata do valor necessário para a conclusão do empreendimento, já que dezenas de imóveis encontram-se na mesma situação e o acervo patrimonial dos requeridos não será suficiente para garantir a execução de todos os títulos judiciais que serão formados. Ademais é medida instrumental para formação do patrimônio de afetação.

6.8 DA DETERMINAÇÃO DE APRESENTAÇÃO E REGISTRO DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E SIMILARES

Com fundamento no art. 844, II, do Código de Processo Civil, devem os requeridos serem compelidos a apresentar em juízo todos os instrumentos de contratos de compromisso de compra e venda e equivalentes firmados com consumidores/adquirentes de unidades autônomas do empreendimento objeto da presente ação, indispensável para a devida instrução processual.

Da mesma fora, visando resguardar da melhor forma possível os direitos dos consumidores adquirentes dos imóveis do empreendimento em questão, deve-se impor, liminarmente, às pessoas jurídicas demandadas a obrigação de levar a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, todos os instrumentos de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão e equivalentes, firmados com adquirentes dessas unidades autônomas.

Tal medida tem importante cunho acautelatório porque pode trazer garantias aos consumidores lesados, conforme prevê o art. 32, §2º, da Lei n. 4.591/64.

6.9 DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS

Tendo em vista o notório desequilíbrio contratual decorrente do grande atraso "programado" na entrega do empreendimento, dilatado em quase 03 anos, previsto agora para ocorrer em MARÇO DE 2015 unilateralmente pela Criciúma Construções Ltda., deve ser restabelecido, por meio da atuação do Poder Judiciário, o equilíbrio entre consumidores e fornecedor.

Assim é que o Ministério Público propõe a aplicação, com base no poder geral de cautela previsto no art. 798 do CPC, de imposição de obrigação de pagar quantia certa de natureza cautelar, às pessoas jurídicas requeridas, no sentido de custear a todos os adquirentes do referido empreendimento, aluguéis no valor médio de mercado, até a definitiva entrega das chaves.

Esta é a posição já aplicada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Recurso Especial nº 109.821-SP, no qual a 4ª Turma entendeu, sob a lavra do eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar, que os prejuízos sofridos pelos consumidores de edifício não entregue no prazo compreendem o pagamento de alugueis para terceiro, cujo termo final (da responsabilidade do construtor ou incorporador) é a data do habite-se (julgamento em 25/2/1997).

Não por coincidência, o nosso TJSC já decidiu outro caso no qual a Criciúma Construções Ltda. e as demais empresas do mesmo grupo familiar (Cizeski) foram demandadas por outros consumidores, na Comarca de Criciúma, solicitando o pagamento de aluguéis, assim decidindo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLENTO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO RESIDENCIAL. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DOS LUCROS CESSANTES HAVIDOS PELO **ATRASO** DA ENTREGA DO APARTAMENTO ADQUIRIDO PELO AUTOR. **PAGAMENTO** NO VALOR DE ALUGUERES

APLICÁVEIS NA REGIÃO PARA IMÓVEIS DO MESMO QUILATE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE HIPÓTESES EXPRESSAMENTE PREVISTAS NA AVENÇA PARA PROLONGAMENTO DA ENTREGA. FORTES CHUVAS NA REGIÃO E FALTA DE MÃO DE **OBRA** QUALIFICADA. FATOS NÃO COMPROVADOS E QUE SE REFEREM A PERÍODO DIVERSO DA SITUAÇÃO NARRADA NA INICIAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSC – 1ª Câmara de Direito Civil – *Apelação Cível nº 2012.038211-2, de Criciúma – Rel. Des. Carlos Prudêncio – julgado em 14/5/2013*)

No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAL E MATERIAL. AGRAVO RETIDO. DESCUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA DO ARTIGO 523, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO CONHECIMENTO. "*Não se conhece do agravo retido quando a parte não requer sua preliminar apreciação nas razões ou na resposta do recurso de apelação, a teor do § 1º do artigo 523 do Código de Processo Civil*" (AC nº 2001.018271-8, de **Criciúma**, rel. Des. Luiz Carlos Freyesleben, j. 18-12-2008).

PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. SUFICIÊNCIA DA PROVA DOCUMENTAL EXISTENTE NOS AUTOS. HIPÓTESE DE CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADA. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA.

[...]

ILEGITIMIDADE PASSIVA. PEDIDO DE EXCLUSÃO DA LIDE DE INCORPORADORA QUE NÃO É RESPONSÁVEL PELA **OBRA**. IMPOSSIBILIDADE. CONFIGURAÇÃO DE GRUPO SOCIETÁRIO FAMILIAR. EMPRESA NÃO CONTRATANTE QUE RESPONDE SUBSIDIARIAMENTE. PRINCÍPIOS DA PROTEÇÃO DA BOA-FÉ E DA SEGURANÇA DAS RELAÇÕES NEGOCIAIS. LEGITIMIDADE RECONHECIDA.

O princípio da proteção da boa-fé e a necessidade de imprimir segurança às relações jurídicas justificam a permanência de empresa pertencente a grupo societário familiar no pólo passivo da demanda, porquanto responde de forma subsidiária perante o consumidor.

PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL QUE ATRASA O TÉRMINO DAS OBRAS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MORA DA EMPRESA **CONSTRUTORA** CONFIGURADA. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. DESPESAS COM **ALUGUEL**. INDENIZAÇÃO DEVIDA. EXISTÊNCIA DE ADITIVO CONTRATUAL. PACTO QUE NÃO DISPÕS ACERCA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS ENTRE A DATA PREVISTA PARA ENTREGA E A EFETIVA

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, AINDA QUE PRECÁRIA. (TJSC – 4ª Câmara de Direito Civil – Apelação Cível nº 2008.000266-8, de Balneário Camboriú – Rel. Des. Subst. Carlos Adilson Silva – julgado em 10/5/2010).

Assim, demonstrada a possibilidade de deferimento do pedido de pagamento de aluguéis em caso de inadimplemento do construtor (como no caso em tela), há que se determinar o modo de satisfação desta obrigação, que possui natureza cautelar, já que o ressarcimento final dos danos encontra-se incluído dentre os pedidos inseridos na inicial.

O empreendimento em questão foi anunciado como possuindo apartamentos e salas comerciais com dimensões variadas, o que prejudica a apresentação de orçamentos fixos neste momento processual, daí porque o melhor pedido, neste momento do processo, seja o de requerer que o Oficial de Justiça avaliador proceda a avaliação do valor médio dos aluguéis para cada tipo de unidade existente no empreendimento.

Uma vez definido o valor, deferida a liminar, deverão ser os requeridos notificados para o depósito judicial dos valores, devendo os consumidores interessados formular os competentes pedidos de alvará, se de outra forma não for decidido por Vossa Excelência.

7 – PEDIDOS

Ante o exposto, o Ministério Público requer:

a) o recebimento da presente inicial, com o deferimento da tutela antecipada sem oitiva dos requeridos, para que:

a.1) seja determinado aos requeridos que se abstenham, sob pena de multa diária, de promover publicidade, por qualquer meio, sobre as unidades autônomas que integram o Edifício Comercial e Residencial Dolário

dos Santos;

a.2) seja determinada a indisponibilidade das 03 unidades autônomas do referido empreendimento que ainda não foram comercializadas, intimando-se a Criciúma Construções Ltda. para trazer aos autos a matrícula de tais imóveis, bem como determinando-se ao respectivo cartório de registro de imóvel a averbação à margem da respectiva matrícula desta restrição, constando que eles só poderão ser transferidos mediante anuência desse Juízo;

a.3) seja determinada a constituição de patrimônio de afetação da incorporação imobiliária em questão, mediante a averbação na matrícula n. 78.023, registrada no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma, afetando a ele o terreno e todas as unidades autônomas oriundas da incorporação, de mesma matrícula, bem como todos os direitos creditícios dos requeridos em face dos promitentes compradores;

a.4) sejam os adquirentes de unidades autônomas do edifício objeto da presente ação liberados da obrigatoriedade de pagar suas prestações até que a Criciúma Construções Ltda. satisfaça a que lhe cabe ou dê garantia bastante de satisfazê-la, determinando-se aos requeridos que se abstenham de levar a registro nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc) eventual inadimplência dos adquirentes de unidades autônomas do aludido empreendimento, bem como que promova o cancelamento imediato dos registros eventualmente já concretizados, sob pena de multa diária;

a.5) seja determinada a desconsideração da personalidade jurídica da Criciúma Construções Ltda. a fim de permitir que o patrimônio pessoal dos seus sócios, Rogério Cizeski e Gentile Catarina Serafin Cizeski possam ser alcançados pelas medidas acautelatórias de patrimônio a seguir requeridas;

a.6) seja determinado o arresto de tantos bens dos requeridos quanto bastem para garantir o resultado útil do provável título executivo a ser formado ao final da presente ação, valor atualmente estimado em R\$ 3.795.318,98 (três milhões, setecentos e noventa e cinco mil, trezentos e

dezoito reais e noventa e oito centavos), sugerindo-se que a medida constritiva recaia inicialmente sobre aqueles bens indicados no item 6.4 da petição inicial, sem prejuízo de serem arrestados outros bens a critério de Vossa Excelência, fazendo constar no mandado ao cartório de registro de imóveis respectivo que tais imóveis só poderão ser objeto de transação mediante expressa anuência desse Juízo;

a.7) seja determinada a imediata suspensão dos efeitos de todas as procurações outorgadas por consumidores/adquirentes, **de todos os empreendimentos do grupo Criciúma Construções Ltda.**, em favor dos requeridos e que tenham como objeto a outorga de poderes para transacionar imóveis que ainda estejam registrados em nome dos consumidores, expedindo-se imediata comunicação a todos os cartórios extrajudiciais desta Comarca alertando sobre a suspensão de eficácia de tais instrumentos de mandato e da utilização deles para realização de qualquer tipo de transação;

a.8) seja determinada a realização, por meio de perito da confiança desse Juízo, de levantamento detalhado dos bens guardados nos depósitos da Criciúma Construções Ltda situados na Rua Rodovia Luiz Rosso, n. 1090, Bairro Primeira Linha, Criciúma/SC, e na Rodovia SC-444, na antiga sede da empresa Plasson Equipamentos para Agricultura, ao lado da sede dos Sorvetes Lelé, em Içara/SC, com indicação de espécie, quantidade e valor aproximado dos produtos;

a.9) seja determinada a realização de levantamento dos materiais já depositados no empreendimento Edifício Dolário dos Santos e que ainda não foram empregados na construção do prédio, indicando-se a espécie, quantidade e valor aproximado deles;

a.10) seja determinado à pessoa jurídica requerida que apresente, no prazo a ser estipulado por Vossa Excelência, cópia de todos os instrumentos de contratos de compromisso de compra e venda e equivalentes firmados com consumidores/adquirentes de unidades autônomas do empreendimento objeto da presente ação;

a.11) seja determinado às pessoas jurídicas demandadas a

obrigação de levar a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, a expensas deles, todos os instrumentos de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão e equivalentes, firmados com adquirentes de unidades autônomas do empreendimento objeto da presente ação;

a.12) seja determinado aos requeridos a obrigação de pagar aluguéis aos promitentes compradores de unidades autônomas do Edifício Dolário dos Santos determinando-se, desde já, que oficial de justiça avaliador apure o valor médio dos aluguéis para cada tipo de unidade existente no empreendimento;

a.13) seja determinado aos requeridos que, no prazo de 60 dias, apresentem em juízo plano detalhado de retomada de obras e conclusão do empreendimento em questão, cujos documentos deverão ser subscritos por profissionais das respectivas áreas (contabilidade, engenharia, financeira), indicando-se a origem dos recursos necessários para tanto, os quais devem ficar vinculados ao patrimônio de afetação previsto no art. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591/64, sob pena de restar confirmada a inviabilidade dos requeridos cumprirem suas obrigações assumidas frente aos consumidores.

b) sejam citados os requeridos para, querendo, apresentarem suas respostas no prazo legal;

c) a inversão do ônus da prova a fim de que os requeridos demonstrem a aptidão econômica, financeira e técnica para a finalização do empreendimento objeto desta ação, mediante a formação do respectivo patrimônio de afetação;

d) a publicação de edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no feito como litisconsortes, conforme dispõe o art. 94 do Código de Defesa do Consumidor;

e) sejam produzidas todas as provas admitidas em direito, a fim de demonstrar a violação dos direitos dos consumidores imputada aos requeridos, em especial, pelos documentos que ora são juntados aos autos, sem prejuízo de outras modalidades de prova que se façam necessárias no

decorrer da instrução;

f) ao final, seja julgada procedente a presente ação a fim de:

f.1) sejam tornados definitivos os provimentos liminares requeridos no item "a" da presente ação;

f.2) seja imposta obrigação de fazer aos requeridos consistente na finalização do empreendimento objeto desta ação, mediante definição de cronograma por este Juízo, seguindo-se as normas técnicas e as especificações da incorporação imobiliária que se encontra registrada no Ofício de Imóveis, desde que o patrimônio de afetação a ser criado seja compatível com os custos da finalização da obra;

f.3) e em não sendo viável a finalização do empreendimento no termos do pedido anterior, sejam os requeridos condenados solidariamente em obrigação de pagar quantia certa no montante necessário para conclusão da obra em apreço, a ser apurado detalhadamente no decorrer da instrução processual;

f.4) seja convertido o arresto de bens em penhora, para que possam ser levados a hasta pública na fase executiva da ação para reparação dos prejuízos e danos causados aos consumidores em decorrência da atuação ilícita ora apontada bem como;

f.5) sejam os requeridos condenados, genericamente, nos termos do art. 95 e 97 do CDC, a indenizar todos os danos, **materiais e morais**, suportados individualmente pelos adquirentes de unidades condominiais dado o prejuízo sofrido com o evidente atraso na entrega do empreendimento (se entregue for). O *quantum* devido a cada consumidor será apurado em liquidação de sentença;

f.6) seja imposta aos requeridos obrigação de fazer, consistente em publicar, às suas expensas, em dois jornais de grande circulação desta cidade, em três dias alternados, nas dimensões de 15 x 30 cm, a parte dispositiva da sentença de procedência, para que os consumidores dela tomem ciência, oportunizando, assim, a efetiva proteção de direitos lesados, a qual deve ser introduzida pela seguinte mensagem; "*Acolhendo pedido*

veiculado em ação civil pública ajuizada pela 7ª Promotoria de Justiça de Criciúma, o MM. Juiz da 2ª Vara da Fazenda condenou (nome dos requeridos) nos seguintes termos: [...]". A publicação requerida além de proporcionar o conhecimento da ação pelos consumidores, substituídos processualmente por este Órgão de Execução, também serve como forma de início do ressarcimento do dano moral coletivo, previsto no art. 6º, VI, do CDC;

g) a concessão dos benefícios legais aplicáveis ao Ministério Público nos feitos da espécie, tais como a isenção de custas processuais e demais emolumentos.

Dá-se a causa o valor de **R\$ 3.795.318,98 (três milhões, setecentos e noventa e cinco mil, trezentos e dezoito reais e noventa e oito centavos)**, considerando-se os danos, a natureza dos bens e interesses tutelados, e a capacidade econômica dos requeridos.

Criciúma, 25 de novembro de 2014.

Cleber Lodetti de Oliveira
Promotor de Justiça Substituto
Assinado digitalmente

Luiz Fernando Góes Ulysséa
Promotor de Justiça