

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC

TESES CONTIDAS NESTA ACP: DIREITO DO CONSUMIDOR

- 1) ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS NA PLANTA ANTES DA INCORPORAÇÃO – RESPONSABILIDADE CIVIL DA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E IMOBILIÁRIAS ENVOLVIDAS
- 2) PUBLICIDADE ENGANOSA – VIOLAÇÃO DO ART. 37 DO CDC – RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS DIFUSOS
- 3) NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRATA DA CESSÃO DE CRÉDITOS INDISTINTA SEM A NOTIFICAÇÃO DO CONSUMIDOR DEVEDOR
- 4) ATRASO DE OBRAS – OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS ATÉ EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES
- 5) ABANDONO DE OBRA – OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS CAUSADOS A COLETIVIDADE DOS ADQUIRENTES - RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS AO CONSUMIDOR – SOLIDÁRIA - GRUPO EMPRESARIAL CARACTERIZADO PELA CONFUSÃO PATRIMONIAL – DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA
- 6) MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO – GARANTIA DOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES – RISCO DE DILAPIDAÇÃO PATRIMONIAL

EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL VASEL

REQUERIMENTOS CAUTELARES URGENTES

SIG/MP nº 08.2014.00308736-3

AÇÃO CIVIL PÚBLICA – DIREITO DO CONSUMIDOR

Requerente: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Requeridos: EDIFÍCIO RESIDENCIAL VASEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA., CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA., CIZESKI INCORPORADORA, RCF INCORPORADORA. LTDA, CIZESKI IMÓVEIS EIRELE ME (Nome Fantasia Spedito Imóveis), ROGÉRIO CIZESKI, GENTILE SERAFIN CIZESKI e ESPEDITO CIZESKI

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça, no uso de suas atribuições legais e institucionais, vem perante Vossa Excelência, com base na Lei nº 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor - CDC), propor **AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDOS LIMINARES URGENTES** contra **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VASEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.006.858/0001-42, com sede na Rodovia Luiz Rosso, 1090, sala 01, Fábio Silva, neste ato representada pelo seu sócio Rogério Cizeski, inscrito no CPF/MF sob o nº 482.126.879-53, que recebe citações e intimações no endereço descrito nestes autos, **CRICIÚMA**

CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.812.404/001-07, com sede à Rodovia Luiz Rosso, 1.090, Fábio Silva, Criciúma/SC, neste ato representada pelo sócio Rogério Cizeski, inscrito no CPF/MF sob o nº 482.126.879-53, que recebe citações e intimações no endereço descrito nestes autos; **CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.345.050/0001-64, com sede à Rodovia Luiz Rosso, 1090, sala 26, Fábio Silva, Criciúma/SC, nesta ato representada pelo sócio Rogério Cizeski, inscrito no CPF/MF sob o nº 482.126.879-53, que recebe citações e intimações no endereço descrito nestes autos; **CIZESKI INCORPORADORA LTDA. (fl. 295)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.100.180/0001-08, com sede à Rodovia Luiz Rosso, 1090, sala 25, Fábio Silva, Criciúma/SC, nesta ato representada pelo sócio Rogério Cizeski, inscrito no CPF/MF sob o nº 482.126.879-53, que recebe citações e intimações no endereço descrito nestes autos; **RCF INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.746.753/001-02, com sede na Rodovia Luiz Rosso, nº 1090, Sala 16, Criciúma/SC, neste ato representada pelo sócio Rogério Cizeski, portador do CPF nº 482.126.879-53, e **CIZESKI IMÓVEIS EIRELE ME (Espedito Imóveis)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.370.626/0001-43, com sede na Rua Barão do Rio Branco, nº 124, Centro, Jaraguá do Sul-SC, neste ato representada pela sócia Karina Aparecida Wille, portadora do CPF nº 004.169.639-51, que recebe citações e intimações no endereço acima, **ROGÉRIO CIZESKI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 6R – 1.522.334 (SSI/SC), inscrito no CPF/MF sob o nº 482.126.879-53, residente e domiciliado no endereço das empresas RCF, Criciúma, acima descritas, **GENTILE SERAFIN CIZESKI**, brasileira, viúva, empresária e sócia-proprietária da Criciúma Construções Ltda., nascida em 13/3/1925, natural de Urussanga/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 799.146.599-34, residente e domiciliada na Rodovia Municipal Germano Maganin, s/nº, Linha Torrens, CEP 88.830-000, Morro da Fumaça/SC; e **ESPEDITO CIZESKI**, brasileiro, separado, corretor de imóveis, portador do RG nº 541.222-6 (SSP/SC), inscrito no CPF/MF sob o nº 292.292.609-59, residente e domiciliado na Rua Clube dos Viajantes, s/nº, Amizade, Jaraguá do Sul/SC, em razão dos fundamentos fáticos e jurídicos a seguir delimitados.

1. DA FUNDAMENTAÇÃO FÁTICA

1.1. DA ORIGEM DO PROCEDIMENTO

O Ministério Público do Estado do Estado de Santa Catarina, através da Curadoria do Consumidor, instaurou o presente Inquérito Civil Público para apurar a prática de danos aos consumidores em razão do lançamento e comercialização de unidades autônomas do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VASEL**, situado na Rua Frederico Curt Vasel, 129, Barra do Rio Molha, Jaraguá do Sul/SC, pelo Grupo Criciúma, formado pelas empresas e ora Requeridas: **Criciúma Construções Ltda., Cizeski Construções Ltda., Criciúma Incorporadora Ltda. e RCF Incorporadora Ltda.**

O empreendimento em questão possui 54 (cinquenta e quatro) apartamentos, 56 (cinquenta e seis) vagas de garagem residencial, dentre outras benfeitorias como áreas de lazer etc..

1.2. DOS FATOS APURADOS

Destaque-se que o imóvel sobre o qual se encontra edificado (parcialmente) o empreendimento é caracterizado pela matrícula nº 17.010 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul, que possui 1.311,72 m² (fls. 446/453). Como se pode observar facilmente, o imóvel foi adquirido por meio de compra e venda pela Requerida **RCF Incorporadora Ltda.** em 7/7/2010 (R.4).

Atuando nos mesmos moldes já mapeados em outras ações civis pública ajuizadas nesta Comarca, as empresas do Grupo Criciúma, atuando por determinação direta e expressa dos Requeridos Rogério e Gentile (sócios), iniciou a comercialização de unidades autônomas antes do registro da incorporação do empreendimento.

Da fato, conforme se pode extrair da anotação R.5 (fl. 447), o registro da incorporação do empreendimento ocorreu no dia 11/3/2011, sendo que as provas colhidas indicam a realização de contratação, pelos representantes do Grupo Criciúma, em data pretérita (consumidor Michel Jorge de Oliveira - fls. 119/126 – contrato firmado em 4/2/2011).

Não foi possível a esta Promotoria, diante do silêncio dos Requeridos em apresentarem quaisquer esclarecimentos, identificar a existência de outros contratos com data anterior a da incorporação. O certo é que, se o contrato do Sr. Michel ocorreu em data anterior à incorporação, certamente é porque a publicidade também o foi, violando as normas de proteção dos consumidores.

Dos autos é possível constatar cabalmente que imobiliárias da região já realizavam a negociação de unidades autônomas no início do ano de 2011 (fl. 133), destacando-se que a imobiliária Requerida, cuja propriedade era do irmão do Requerido Rogério Cizeski (sócio majoritário do Grupo Criciúma), atuava com certa primazia na negociação do empreendimento, o que se pode constatar pela placa que até hoje adorna do empreendimento (fls. 486/488).

Consta dos presentes autos a indicação de vários contratos firmados, a saber:

- A) Marcos Aurélio Pereira – fls. 36/43 – contrato firmado em 16/9/2013;
- B) Pedro Paulo Luciano – fls. 85/92 – contrato firmado em 14/5/2012;
- C) Michel Jorge de Oliveira - fls. 119/126 – contrato firmado em 4/2/2011;
- D) Erotilde Mendes de Oliveira – fls. 135/142 – contrato firmado em 18/10/2011.

Vê-se que os contratos acima indicados foram firmados pela pessoa jurídica Edifício Residencial Vasel Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade de propósitos especiais criada pelas empresas do Grupo Criciúma. Ocorre que algo não se amolda ao conceito de lisura e de regularidade negocial uma vez que, de

acordo com as anotações constantes do registro de imóveis, o imóvel sob o qual foi erguido o empreendimento objeto desta ação civil pública teve o seu domínio transferido da Requerida RCF Incorporadora Ltda. para Edifício Residencial Vasel Empreendimento Imobiliário Ltda. no dia 9/9/2011 por meio da integralização de capital social (R.6 – fl. 450).

Pelo documento analisado, a propriedade do empreendimento passou a pessoa jurídica Edifício Residencial Vasel Empreendimento Imobiliário Ltda. apenas na data acima, mas esta pessoa jurídica já firmava contratos em seu nome antes desta data, o que beira o absurdo!!! De fato o contrato firmado com o consumidor Michel Jorge de Oliveira deveria ter, como Promitente Vendedor, a RCF Incorporadora Ltda.

Como se pode verificar, desde aquela época já realizavam as empresas do Grupo Criciúma a pulverização de patrimônio, fato que certamente se refletirá ao final desta ação no que concerne à busca de patrimônio para ressarcimento dos consumidores lesados.

A Requerida Imobiliária Espedito, por atuação de seu então responsável legal, intermediou a comercialização de imóveis destituídos de incorporação, sendo considerada corresponsável pelos danos advindos da irregular atuação.

Assim como já se noticiou em outras ações civis públicas promovidas contra os Requeridos, também em relação ao empreendimento objeto deste feito ocorreu a gradativa desaceleração das obras, a diminuição do ritmo de andamento dos trabalhos. Destaque-se que até poucos meses nenhuma medida judicial havia contra a empresa capaz de impedir a injeção de recursos no empreendimento.

As provas coletadas indicam que as unidades foram anunciadas no mercado de consumo antes da definitiva incorporação, no ano de 2011, mediante atuação maciça da Requerida **CIZESKI IMÓVEIS EIRELE ME**, conhecida pelo

nome de fantasia Espedito Imóveis.

Não bastasse esta divulgação do empreendimento, verifica-se que o próprio Espedito intermediava os contratos na condição de testemunha, atuava no recebimento de valores e repasse às empresas do Grupo Criciúma, de modo que sua atuação no caso em tela não se resumia ao simples desempenho de corretagem.

O fato é que a atuação de todos os Requeridos (Grupo Criciúma e Espedito Imóveis) resultou na ilegal captação de clientes para o empreendimento enquanto este se encontrava em condições de irregularidade.

ALIÁS, EXCELÊNCIA, UM FATO É MERECEDOR DE DESTAQUE!!! Se o empreendimento em questão contou com a criação, pelas empresas do Grupo Criciúma, de uma nova pessoa jurídica (SPE), e se no caso concreto houve a transferência do domínio do imóvel a esta nova pessoa jurídica; era de se esperar que os valores pagos pelos adquirentes das unidades integrassem exclusivamente o patrimônio da nova pessoa jurídica.

Todavia excelência, não é essa a notícia que se tem, o que reforça ainda mais a alegação de desvio de patrimônio pelos responsáveis legais pelo Grupo Criciúma e por suas integrantes.

Os cheques de fls. 14/17 foram emitidos em favor da pessoa jurídica Edifício Residencial Vasel Empreendimento Imobiliário Ltda. As notas promissórias de fls. 93/99 e 148/154 também se referem ao Edifício Residencial Vasel Empreendimento Imobiliário Ltda. como credor. Os boletos de fls. 102/115 e 143/147 idem. Assim, salvo se alguma movimentação financeira inadequada ocorreu, não há motivos para o referido empreendimento sofrer de falta de liquidez.

Da leitura dos contratos acima é possível verificar que o empreendimento

em questão possuía, como previsão de entrega, DATAS DIVERSAS. Alguns contratos possuem a indicação de DEZEMBRO DE 2013 (fls. 89, 124 e 140), outros JUNHO DE 2014 (fls. 41 e 130), o que destaca no mínimo uma grande falta de profissionalismo pelos gestores do Grupo Criciúma.

O certo é que, sendo uma ou outra a data para a entrega do empreendimento, o inadimplemento pelas empresas do Grupo Criciúma é evidente já que muito resta para que as unidades sejam entregues aos adquirentes de boa-fé.

As fotografias mais recentes do local indicam que ainda há muito o que ser feito, e que não há, por parte das Requeridas, qualquer empenho na finalização da obra.

Em recente informação divulgada pelo próprio Grupo Criciúma à Promotoria de Justiça de Criciúma, o empreendimento Residencial Vasel teve a data de entrega postergada unilateralmente para **DEZEMBRO DE 2016**, um verdadeiro absurdo eis que modificação unilateral de cláusula contratual. Não apresentou o Grupo Criciúma qualquer espécie de contrapartida ou garantia aos consumidores de que seus direitos seriam tutelados.

Realizando-se uma análise global sobre a situação das empresas do Grupo Criciúma, cuida-se de fato notório a sua ausência de liquidez. Vê-se igualmente que os empreendimentos ora eram lançados em nome de uma empresa do Grupo (RCF) ora em nome de outra (Criciúma Construções), fato que reforça a confusão patrimonial, o que merece ser explicado pelas Requeridas. Aliás, um acesso rápido ao site da Criciúma Construções Ltda. Indica que todas as publicidades ao final a ela remetem (www.criciumaconstrucoes.com.br).

Apenas para se ter uma idéia do que se afirmou acima, do sítio eletrônico da empresa foi possível extrair três listas de empreendimentos (lançamentos, em

andamento e entregues). Destes empreendimentos, alguns se localizam em Jaraguá do Sul:

A) **Residencial Paoletto** – promovida a ACP nº 0011522-19.2013.824.0036, tendo por Requerida a empresa Criciúma Construções Ltda.:

Neste caso, ainda que a construtora responsável pelo empreendimento seja a Criciúma Construções Ltda., contratos foram firmados pela RCF Incorporadora Ltda.;

B) **Residencial Jardins de Monet** – promovida a ACP nº 0001915-45.2014.824.0036, tendo por Requeridas as empresas Criciúma Construções Ltda. e RCF Incorporações Ltda. (além da Espedito Imóveis):

Neste caso encontrou-se contratos firmados pela RCF Incorporadora Ltda., cartas enviadas ao cliente pela Criciúma Construções Ltda.,

C) **Residencial Vivendas de Jaraguá** – promovida a ACP nº 0011066-69.2013.824.0036, tendo por Requerida apenas a Criciúma Construções Ltda.:

Neste caso há contratos firmados em nome da Criciúma Construções Ltda., da RCF Incorporadora Ltda., e da pessoa jurídica criada com fins especiais Condomínio Residencial Vivendas de Jaraguá Empreendimento Imobiliário Ltda. (que não possui qualquer espécie de patrimônio para arcar com os danos causados aos adquirentes);

D) **Residencial Vasel** – objeto desta ACP;

E) **Residencial Torres de Miró** – instaurado o ICP nº 06.2014.00004950-4, tendo por Investigadas as empresas Criciúma Construções, Imobiliária Tendência, Condomínio Residencial Torres de Miró Ltda. e as pessoas físicas Rogério Cizeski, Tatiana Cizeski e Gelson Bortoluzzi Ferreira. Novamente se viu o evoluir da atuação do grupo Criciúma, que criou mais uma pessoa jurídica de propósitos específicos, sem patrimônio, para gerir o empreendimento, quando as suspeitas sejam de que os recursos todos aportavam no caixa do grupo;

F) **Jaraguá Tower** – promovida a ACP nº 0900157-06.2014.824.0036 e a Ação Cautelar nº 0900190-93.2014.824.0036, tendo por Requeridas as empresas do Grupo Criciúma dentre outros Requeridos.

Dos documentos de fls. 363/372 é possível verificar que todos os empreendimentos acima são indicados como empreendimentos da Criciúma Construções Ltda., o que indica que a ligação das empresas é muito mais umbilical do que se possa imaginar. As 4 (quatro) empresas do Grupo Criciúma são na verdade uma só.

Tanto assim o é que os endereços das empresas do grupo são os mesmos, com a única diferença de que cada uma ficaria em uma sala comercial diversa. Ocorre que o imóvel no qual se encontra a Criciúma Construções não é um edifício comercial, um edifício comercial repletos de salas comerciais mas um galpão, como se observa facilmente pelo lançamento do endereço da empresa (Rodovia Luiz Rosso, 1090, Criciúma/SC) no sítio eletrônico "show my street".

As demais empresas Requeridas (Cizeski Incorporadora Ltda., RCF Incorporadora Ltda. e Cizeski Construções Ltda.) sequer possuem sítio eletrônico de divulgação de suas obras, o que reforça a afirmação de que sempre foram empresas derivadas da empresa mãe Criciúma Construções Ltda.

É fato notório que as empresas do Grupo Criciúma iniciaram uma derrocada financeira. É patente a iminência de quebra do grupo empresarial, o que implica, sabe-se, na perda de todos os direitos dos consumidores. No Brasil aliás vigora o princípio de que apenas as empresas quebram, nunca os seus proprietários. Estes continuam a manter o padrão de vida em detrimento da fortuna alheia. Assemelha-se o Grupo Criciúma a ENCOL, empresa do Estado de Goiás que prejudicou mais de 40 mil consumidores.

A Responsabilidade das Requeridas integrantes do Grupo Criciúma é patente, eis que na verdade trata-se de uma coisa apenas.

Em relação a atuação da empresa "**Spedito Imóveis**", nome de fantasia da Requerida **Cizeski Imóveis Eireli – ME**, já se demonstrou acima a intervenção

direta na captação de clientela, na intermediação da comercialização de unidades irregulares, na omissão de informações relevantes sobre o atraso de obras, sobre as condições financeiras do Grupo Criciúma, o que faz com que deva responder solidariamente.

Os representantes legais dos empreendimentos, Rogério, Gentile e Espedito Cizeski, deverão responder com seus patrimônios pessoais a partir do momento em que atuaram diretamente para a lesão dos consumidores.

Portanto, verifica-se que todas as Requeridas estavam unidas para desenvolver a publicidade e comercialização das unidades habitacionais do Residencial Vasel.

Não resta alternativa ao Ministério Público senão acionar os responsáveis, solidariamente, para que arquem com os prejuízos sofridos pela coletividade.

Já é hora do Poder Judiciário refrear a atuação ilegal dos Requeridos enquanto os prejuízos ainda podem ser reparados, ao menos em tese. Aguardar-se ainda mais para a adoção de medidas drásticas sob pena de, ao final da demanda, chegar-se a resultado prático nenhum.

Os consumidores tem sido mantidos em estado de ignorância pelos representantes legais dos Requeridos, cerceados em seus direitos mais básicos. Não possuem qualquer espécie de garantias de que seus investimentos não se perderão, não sabem se a empresa possui liquidez (aliás, 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.

O caso do grupo Requerido beira as páginas policiais como já se viu recentemente com um empreendedor da Comarca de Joinville. Este dissabor é

merecedor de forte resposta.

De fato, fica claro a nítida confusão entre as empresas que integram o Grupo Criciúma, o que merece ser apreciado quando da análise dos pedidos adiante formulados. Tanto assim o é que os endereços das empresas do grupo são os mesmos, com a única diferença de que cada uma ficaria em uma sala comercial diversa. Ocorre que o imóvel no qual se encontra a Criciúma Construções não é um edifício comercial, mas um galpão, como se observa na fotografia de fl. 385, extraída do sítio eletrônico "show my street".

As demais empresas Requeridas (Cizeski Incorporadora Ltda., RCF Incorporadora Ltda. e Cizeski Construções Ltda.) sequer possuem sítio eletrônico de divulgação de suas obras, o que reforça o fato de que sempre foram empresas derivadas da empresa mãe Criciúma Construções Ltda.

Dentro da análise da prova colhida, há que se destacar que o material publicitário até hoje existente no empreendimento objeto desta ação (placas) é pródigo em afirmar a atuação direta da Imobiliária Espedito.

Da mesma forma, embora este Juízo já tenha se manifestado anteriormente acerca da ausência plena de vínculos das empresas do Grupo Criciúma com a pessoa jurídica do Hotel Cecomtur Ltda., em Fpolis, a publicidade existente até hoje no empreendimento objeto desta ACP afirma de modo contrário. Nas imagens ora juntadas é possível verificar a existência de publicidade do Hotel Cecomtur, pertencente ao Requerido Rogério Cizeski. Vê-se novamente uma profunda confusão entre o limite de uma empresa e de outra.

Apenas para finalizar a análise dos fatos que serão objeto de decisão judicial, vê-se que as empresas do Grupo Criciúma possuem uma forma um tanto heterodoxa de solução para os problemas por ele criados. Apurou-se que os representantes legais do grupo reuniram-se (fls. 171/174) com um grupo de

consumidores no município de Criciúma, em 7/5/2014, na sede da 7ª PJ de Criciúma (que possui atribuição para atuar na defesa dos direitos dos consumidores), e cujo titular é o Promotor de Justiça Alex Sandro Teixeira da Cruz. Naquela ocasião, ao que se possui notícias, já existia naquela PJ documentação acerca da atuação irregular das empresas do Grupo Criciúma.

Ocorre que a reunião contou com a participação do titular da 7ª PJ de Criciúma não na condição de Promotor de Justiça curador dos direitos dos consumidores, mas na condição de "comprador" de unidades autônomas de empreendimento daquele grupo!!!!

A ata da reunião inclusive chega a fazer menção sobre a realização de um termo de ajustamento de condutas, o que se torna absolutamente inviável dada a ausência de possibilidade de atuação do referido colega (nitidamente acometido pela suspeição para atuar e causas de qualquer empresa do Grupo Criciúma). O fato experimentou repercussões em grupos sociais como se pode ver às fls. 169/170. Ao que se pode ver, o Grupo Criciúma, valendo-se da circunstância de ser o Promotor de Justiça do Consumidor, de Criciúma, adquirente de unidade(s), tentou dele sacar algumas facilidades para postergar o cumprimento de suas obrigações.

Por certo, Excelência, tomadas as providências acertadas no caso concreto, em especial, de resguardo de patrimônio, quem sabe os consumidores lesados possam enfim ser restituídos em suas legítimas expectativas.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. 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.

2.2. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS REQUERIDOS

Não há qualquer espécie de dissenso quanto à legitimidade passiva dos Requeridos, 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).

As empresas que se inserem no contexto do Grupo Criciúma, como visto, atuam como se fossem apenas uma só empresa 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 empresa que fazem parte do mesmo grupo econômico.

No caso em tela, o próprio grupo econômico Requerido foi chamado perante o Ministério Público, em Criciúma/SC, no Inquérito Civil Público nº 06.2014.00004944-8, e apresentou informações sobre a precária saúde financeira das 4 (quatro) principais empresas do grupo (fls. 171/174). Vê-se que foram criadas diversas sociedades de propósitos específicos, que, dentre outras facilidades, permitem a emissão de CND para os empreendimentos.

A imobiliária Requerida é inserida no pólo passivo em razão de sua participação no mercado de consumo nas condições já mencionadas acima, assim com o Sr. Espedito Cizeski.

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.

Por fim, apenas para ilustrar, a Requerida Gentile Cizeski é a genitora do Requerido Rogério Cizeski. É pessoa idosa, sem qualquer atuação empresarial, de modo que sua presença na sociedade é meramente formal, para a formação da limitada, bem como para eventual dissipação de patrimônio.

2.2.1 DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS REQUERIDOS

Dispõe o art. 7º, P. 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 na primeira parte 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.

No que se refere à **Spedito Imóveis** tem-se que esta deve responder solidariamente com as demais Requeridas pela publicidade enganosa na comercialização de unidades habitacionais visto que atuou diretamente nesse sentido, assim como deve responder solidariamente na reparação dos danos aos consumidores adquirentes de unidades habitacionais do empreendimento quando de sua intermediação direta na negociação desses imóveis, circunstância que será devidamente apurada no decorrer da instrução.

2.3. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA APLICÁVEL

Busca-se com a presente ação impor às Requeridas a obrigação de fazer e reparar os danos causados aos consumidores, diante da violação dos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre edificações e incorporações imobiliárias.

Dispõe o art. 32, *caput*, e seus §§ 1º a 3º, da Lei nº 4.591/64 que:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

§1º. A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente

registro.

§2º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

§3º. **O número do registro referido no §1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".**

O Registro de Incorporação visa conferir segurança jurídica aos consumidores adquirentes porquanto permite conhecer toda a história do imóvel e detalhes de sua construção, protege o adquirente no que concerne às dívidas do incorporador e do construtor (se não forem a mesma pessoa). A importância do registro de incorporação e as exigências trazidas pela lei em comento, são muito bem descritas por Leandro Leal Guzzi em sua obra a Incorporação Imobiliária à Luz do CDC e do Código Civil¹:

[...] Realmente, não são poucas as exigências que deve ser atendidas pelo incorporador. Antes da comercialização do empreendimento, o seu principal dever é arquivar junto ao ofício do registro de imóveis competente os documentos arrolados no art. 32, da Lei 4.591/64, sem o que, ele está impedido de negociar as unidades autônomas da incorporação e fica sujeito à rescisão dos negócios pactuados, bem como à aplicação da multa prevista no art. 35, § 5. A eventual omissão do incorporador pode ensejar inclusive a concessão de liminar ordenando o registro da incorporação ou, até mesmo, impedindo a venda, propaganda e recebimento de prestações de imóveis oferecidos.

Com o arquivamento da documentação indicada em lei, é efetuado o registro da incorporação junto à matrícula do imóvel sobre o qual será construído o edifício. O principal objetivo deste registro é oferecer segurança jurídico-patrimonial do negócio que poderão vir a celebrar com o incorporador (os documentos referidos no art. 32, b, f e o, por exemplo, cumprem esta finalidade).

De fato, por meio do registro da incorporação, os potenciais adquirentes podem conhecer a história do imóvel, a situação jurídica e patrimonial do incorporador, as condições em que ele negociou o terreno sobre o qual será erguida a edificação, os ônus que recaem sobre este mesmo terreno, o projeto de construção aprovado pelas autoridades competentes e orçamento da obra, entre outras coisas [...].

Visando o cumprimento desta obrigação é que o legislador inseriu no mesmo diploma o art. 66 que tipifica como contravenção penal relativa à economia

¹ 2ª Edição, São Paulo: Revista dos Tribunais. 2011, págs. 93/98.

popular negociar o incorporador frações ideais do terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes na Lei, como no caso o artigo acima citado.

Dessa forma, as Requeridas ao comercializarem unidades habitacionais sem antes proceder as exigências da Lei nº 4.591/64, deixaram de conceder aos consumidores o direito de obter informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços postos à sua disposição (art. 6º, inciso III, do CDC).

Note-se que nos anúncios de publicidade do imóvel, nada foi informado sobre a irregularidade perante o Ofício de Registro de Imóveis, promovendo, assim, as Requeridas, publicidade enganosa, uma vez que fez crer aos consumidores que o imóvel estava à venda e apto a ser adquirido.

Como sabido o CDC em seu art. 37 proíbe a publicidade enganosa, entendida como qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

Além de promover a publicidade enganosa as Requeridas colocaram no mercado de consumo produto impróprio (art. 18 do CDC), uma vez que o produto ainda não estava apto a ser comercializado, porquanto ainda não regularizado o empreendimento perante o Ofício de Registro de Imóveis.

É dever do fornecedor deixar claro todas as informações necessárias para que o consumidor possa decidir pela aquisição ou não do imóvel. Mais do que isso, é dever do fornecedor que as informações contidas na publicidade correspondam à verdade, em especial no que está relacionado com os prospectos publicitários elaborados pela incorporadora que devem corresponder necessariamente, os dados relativos ao registro da incorporação no Registro de

Imóveis. Bem por isso o registro de incorporação mostra-se necessário e confere segurança jurídica aos consumidores.

Esse dever de verificação das informações publicitárias tem particular importância, porquanto não pode haver discrepância entre o que está contido no memorial descritivo, necessariamente arquivado no Registro de Imóveis e o que é prometido na publicidade utilizada pelo fornecedor.

Pretende-se, portanto, a tutela jurisdicional para proteger os consumidores (identificados neste ação, não identificados e e/ou que poderão ser identificados no curso de demanda), que contrataram com as Requeridas e que sofreram ou ainda podem sofrer com as conseqüências de suas práticas abusivas.

O objeto da presente ação é proteger todos os consumidores que tiveram acesso a publicidade de imóveis relacionadas ao **RESIDENCIAL VASEL**, por qualquer meio de comunicação visual (internet, jornais, *outdoors*, placas de identificação expostas nas obras) e que deveriam conter informações corretas e precisas quanto ao produto exposto no mercado, bem como os consumidores que adquiriam os imóveis considerados impróprios ao consumo, porquanto não regularizado perante o Registro de Imóveis.

Por fim, busca-se com a presente ação garantir aos consumidores adquirentes de unidades habitacionais a plena satisfação de seus direitos que é a entrega dos imóveis no prazo ajustado pela incorporadora, ou, caso não haja a entrega das unidades, a restituição aos consumidores das quantias pagas, com correção monetária e juros da mora, além de indenizar todos os danos, materiais e morais, por eles suportados em razão da não entrega dos imóveis, caso tal fato de confirme, sendo que o *quantum* a que faz jus cada Promitente-Comprador será apurado em liquidação de sentença, consoante art. 95 e 97 do CDC.

2.3.1. DA NÃO ENTREGA DAS UNIDADES

É fato notório o abandono das obras pelas empresas do Grupo Criciúma, de modo que os prazos estipulados para a finalização do empreendimento são meramente figurativos. A obra em questão foi abandonada e não será entregue aos adquirentes, o que atenta contra seus direitos.

A fixação unilateral de prorrogação do prazo de entrega do empreendimento, para dezembro de 2016, é no mínimo um escárnio em relação aos direitos dos consumidores adquirentes.

2.3.2. DA CESSÃO DE CRÉDITO

Ao que se verificou, em especial, pela prova documental juntada, os créditos decorrentes da comercialização das unidades autônomas do Edifício Residencial Vasel foram cedidos da pessoa jurídica (Edifício Residencial Vasel Empreendimento Imobiliário Ltda.) para o Banco Bradesco S/A.

A leitura da averbação contida à fl. 452 (AV.9), datada de 7/5/2012, indica que os "direitos creditórios decorrentes de toda a comercialização das unidades integrantes do empreendimento financiado pelo credor, representados pela totalidade das parcelas vincendas dos compromissos de venda e compra das unidades já comercializada e a comercializar" foram cedidos, de modo absolutamente irregular, ilegal, o que se verá a seguir.

Extrai-se do contrato padrão utilizado pelas empresas do Grupo Criciúma a cláusula que dispõe que:

VI – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

[...]

Parágrafo único – As parcelas mencionadas acima, representadas por notas promissórias revestidas de caráter "pro solvendo", as quais foram emitidas pelo Promitente Comprador em favor do Promitente Vendedor, poderão ser descontadas, negociadas ou caucionadas (fl. 121)

A cláusula em questão reveste-se da mais cristalina nulidade, em primeiro lugar, por violar o Código Civil em seu art. 290, que estipula condição suspensiva para a cessão do crédito a notificação do devedor. Na mesma esteira, é nula a disposição contratual por afrontar o inciso VIII do art. 51 do CDC eis que impõe no negócio jurídico terceiro não pretendido e não aceito pelo consumidor.

Veja-se que não se está diante de uma negociação típica do direito comercial. A relação de consumo estabelece-se com base na confiança recíproca, na criação de legítimas expectativas, e o diálogo das fontes, tal como preconizado pela doutrina mais moderna de proteção consumerista, não permite que o crédito seja cedido a instituição financeira sem, no mínimo, a cientificação dos adquirentes das unidades autônomas.

Há se que se trazer aos autos maiores esclarecimentos sobre esta negociação, tida desde logo como nula. O STJ, tratando do tema incidentalmente, assumiu que a notificação do devedor é condição suspensiva para o contrato de penhor, de modo que, se não notificado o devedor para que os pagamentos sejam realizados diretamente ao credor pignoratício, nula é a disposição (STJ - 3ª Turma - REsp nº 1.219.583/PE – Rel. Min. Sidnei Benetti – julgado em 10/4/2012).

Deve-se reconhecer, neste sentido, **como nula a cláusula contratual e por conseguinte a cessão dos créditos em favor de terceiros.**

2.4. DOS PEDIDOS DE NATUREZA ACAUTELATÓRIA

A situação atual das empresas do Grupo Criciúma torna necessária a adoção de medidas radicais, extremas, para a garantia dos direitos dos adquirentes.

Assim como já restou decidido em outra ação civil pública movida pelo Ministério Público, torna-se necessário o deferimento do arresto de bens imóveis registrados em nome do grupo Requerido. Pretende-se assim garantir patrimônio

para a futura satisfação dos consumidores, seja pela edificação do empreendimento até o seu final, diretamente pelos adquirentes; seja pela indenização de todos os prejuízos sofridos.

Pretende o requerimento de natureza cautelar incidental **o bloqueio e o arresto dos bens do Grupo Criciúma**, medida perfeitamente possível no caso em tela.

Isso porque a cada dia que passa são cada vez maiores e freqüentes as notícias de dificuldades financeiras dos Requeridos que integram o Grupo Criciúma. 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 do pleito principal e em caso de quebra da empresa (cada vez mais próxima), seja possível a regularização e finalização do empreendimento.

Esclarece-se a necessidade premente de assegurar a satisfação dos direitos desses consumidores lesados.

A 7ª Promotoria de Justiça diariamente atende consumidores que adquiriram imóveis do Grupo Criciúma e em todos os casos se verifica a presença de má-fé e pretensão de lesão aos consumidores diante da inadimplência contratual.

Em decorrência de todas as informações juntadas na ação principal é que entende o Ministério Público estar claramente demonstrada a necessidade da medida extrema de arresto dos bens dos integrantes do Grupo Criciúma, para que sejam resguardados os direitos de todas as pessoas envolvidas na ação principal e evitar que os Requeridos possam causar maiores prejuízos aos consumidores que acabaram sendo lesados por correr atrás do sonho da casa própria.

Aliás, uma vez deferido o pedido, não haverá prejuízo às empresas do

grupo, que poderão liberar os bens a medida em que apresentarem garantias aos consumidores. Do contrário, não deferido o pedido, é forte a sensação de que o patrimônio desaparecerá ao final da ação.

Conforme demonstrado na ação principal, vários foram os contratos firmados entre o Grupo Criciúma e os consumidores referentes a comercialização de unidades autônomas no empreendimento **RESIDENCIAL VASEL**, os quais foram descumpridos devido o injustificável atraso para a entrega das unidades habitacionais.

Como sabido, o descumprimento de cláusula contratual nos contratos de compra e venda de imóveis constitui uma obrigação, gerando consequências a parte inadimplente, quais sejam: restituição dos valores pagos pelos compradores com os acréscimos devidos, penalidades decorrentes de descumprimento e danos a serem compensados.

Pois bem, da análise da documentação juntada na ação principal não há dúvidas de que os Requeridos estão inadimplentes. Aliás, a obra foi abandonada, o que é fato notório, para qualquer pessoa que trafegue pelo principal logradouro deste município. Ora, alguns contratos indicam que a data da entrega do empreendimento era prevista para DEZEMBRO DE 2013 (fls. 89, 124 e 140), outros JUNHO DE 2014 (fls. 41 e 130), todavia, ambos os prazos já transcorreram, demonstrando má-fé do Grupo com relação a comercialização dos imóveis.

Entende-se desnecessário produzir prova inicial de todos os contratos descumpridos referentes ao empreendimento para a demonstração do descumprimento da oferta, porquanto há farta documentação nos autos que demonstra o atraso da obra o que acarreta o descumprimento de todos contratos eventualmente firmados. Além do mais, a presente lide trata-se de **cognição sumária**, não sendo necessária, neste momento a análise de todos os contratos, por não se exigir conhecimento da matéria de forma exauriente.

Os contratos firmados entre o Grupo Criciúma e os consumidores constitui **título executivo extrajudicial**, nos termos do art. 585, II, do CPC, porquanto trata-se de documento particular assinado por duas testemunhas, não havendo dúvidas sobre isso.

Não há dúvidas, também, da possibilidade do Ministério Público intervir no caso para buscar a reparação dos danos causados aos consumidores diante da inadimplência dos Requeridos.

Diante das circunstâncias aventadas a legislação resguarda a Vossa Excelência a possibilidade de impedir uma possível e iminente dilapidação de patrimônio por parte dos devedores, ora Requeridos, protegendo os direitos do consumidores a garantir a futura satisfação de seus direitos, através das regras processuais para perfazer o arresto de bens.

Extrai-se do art. 814 do Código de Processo Civil:

Art. 814. Para a concessão do arresto é essencial:

I - prova literal da dívida líquida e certa;

II - prova documental ou justificação de algum dos casos mencionados no artigo antecedente.

Parágrafo único. Equipara-se à prova literal da dívida líquida e certa, para efeito de concessão de arresto, a sentença, líquida ou ilíquida, pendente de recurso, condenando o devedor ao pagamento de dinheiro ou de prestação que em dinheiro possa converter-se.

A ação principal é carreada de prova robusta a caracterizar o *fumus boni iuris*, ou seja, a prova literal da dívida entre os Requeridos e os consumidores. No mínimo há que se levar em conta o dever dos Requeridos em finalizar as obras do empreendimento. Ora, os títulos de crédito líquidos, certos e exigíveis estão consubstanciados através dos contratos de compra e venda de imóvel (arts. 585, II e 586 do CPC), hábeis para comprovar o requisito essencial do art. 814, I, do CPC.

O *periculum in mora* também está demonstrado na ação principal e nos documentos que a instruíram, diante do recebimento pelos Requeridos de valores

referentes a aquisição de unidades habitacionais no empreendimento **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VASEL** e da possibilidade de dilapidação do patrimônio dos Requeridos para furtar-se a responsabilidade assumida com os consumidores de conclusão do empreendimento, notadamente pela notória crise financeira, caracterizando insolvência do Grupo Criciúma.

Vale lembrar Excelência que o empreendimento em questão não é o primeiro a estar com obras em atraso pelo do Grupo Criciúma, somente nesse Juízo já tramitam 4 (quatro) ações versando sobre os mesmos fatos, sem contar as diversas ações individuais ajuizadas e que tramitam tanto nesta Comarca como nas demais Comarcas do Estado.

O Ministério Público não formula o presente pedido de modo temerário. Como dito, esta é a quinta ação ajuizada em face das empresas do Grupo Criciúma. Aguardou este Órgão de Execução o desenrolar dos fatos para requerer uma medida mais extrema e, atualmente, verifica-se que a situação do Grupo Criciúma não se trata de simples crise financeira ou de uma mera dificuldade em se conseguir mão de obra (o que era o primeiro argumento da empresa para os atrasos).

Nos autos encontra-se indícios veementes de que o Grupo Criciúma vem praticando em todo o Estado atos que, certamente frustrarão atos executórios futuros e lesarão seus credores, amoldando-se o pedido na forma do art. 813, II, b, do CPC.

Ultimamente se verificou que a empresa fechou a atuação do seu escritório de venda situado em Criciúma (<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1433031470315260&set=a.1376671125951295.1073741827.100008252613276&type=1&theater>). É cada vez mais claro que a empresa não pretende resolver os problemas dos consumidores, apenas ganhar tempo.

Até mesmo a imprensa já passou a noticiar o descaso perante os adquirentes

(<http://www.sbtsantacatarina.com.br/site/noticia.php?id=7307&type=jornalismo>),

(<https://www.facebook.com/photo.php?v=779810305373866&fref=nf>) e

(<http://www.difusora910.com.br/noticias/107396/clientes-da-criciuma-construcoes-seguem-angustia-por-conclusao-de-obras>).

Veja-se que no caso ora em análise, estão claramente demonstrados os requisitos do *fumus boni iuris e periculum in mora* a justificar o deferimento da medida ora pretendida:

A) Há **premente perigo de dilapidação** de bens pelo Grupo Criciúma, diante da crise financeira que enfrentam as empresas do grupo, situação assumida através de seu Comitê Gestor.

B) Informações coletadas por este Órgão de Execução junto ao 1º e 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Criciúma demonstram que as Requeridas Cizeski Construções Ltda, Cizeski Incorporadora Ltda, RCF Incorporadora Ltda e Criciúma Construções Ltda **possuem inúmeros títulos protestados** perante aqueles ofícios, evidenciando insolvência do Grupo Criciúma que não efetuam o pagamento até mesmo dos títulos de valores mais irrisórios.

C) O Grupo Criciúma, através da Requerida Criciúma Construções Ltda, responde **inúmeras demandas judiciais**, em sua grande maioria versando sobre rescisão contratual, o que prova a inadimplência do Grupo face aos consumidores e ao mercado de consumo, bastando para comprovar essa informação acessar o Portal de Serviço do Poder Judiciário e-SAJ.

D) Embora o Representante Legal da Criciúma Construções tenha negado a existência de pedido de falência ou recuperação judicial, **afirmou categoricamente que a empresa enfrenta dificuldades financeiras**².

Não é só isso! **Afirmou o Representante Legal da empresa Criciúma**

²<http://www.clicatribuna.com/noticia/economia/criciuma-construcoes-admite-dificuldades-e-promete-transparencia-10436>.

Construções que devido a crise financeira que enfrenta alguns empreendimentos serão vendidos a outras empresas, que se encarregarão de finalizar o empreendimento³.

A declaração do Representante Legal é prova certa da possibilidade de alienação de imóveis a terceiros devido a crise financeira da empresa, sem garantia nenhuma de que os imóveis serão concluídos e finalizados!

Além do mais, o Representante Legal da Criciúma Construções, nas declarações que emitiu na imprensa, prometeu transparência e lisura aos consumidores e ao Ministério Público, contudo, nunca procurou este Órgão de Execução para justificar ou apresentar explicações com relação ao atrasos nos empreendimentos situados em Jaraguá do Sul, bem como com relação aos procedimentos administrativos instaurados na 7ª Promotoria de Justiça, o que comprova que a declaração emitida é falaciosa.

Portanto, **considerando a inadimplência do Grupo Criciúma perante os consumidores, aliado a quantidade de títulos protestados e de inúmeras ações judiciais**, a insolvência da Criciúma Construções Ltda. e das demais empresas do grupo a cada dia torna-se certa, uma vez que se somada todas as dívidas da empresa certamente ultrapassará o capital social ativo dos Requeridos. Aliás, a recuperação judicial apenas não se iniciou por liberalidade dos credores.

Não é outro o entendimento da jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARRESTO. NOMEAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL DA RECORRIDA COMO DEPOSITÁRIO DO BEM CONSTRITADO. PEDIDO DE TRANSFERÊNCIA DOS ENCARGOS DO DEPÓSITO PARA A CREDORA. REQUISITOS DO ART. 814, INCISOS I E II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DEVIDAMENTE PREENCHIDOS. PRESUMÍVEL ESTADO DE INSOLVÊNCIA DA REQUERIDA. **DIVERSAS AÇÕES TRABALHISTAS, DE EXECUÇÃO E DECLARATÓRIAS DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO AJUIZADAS EM FACE DA DEVEDORA, ALÉM DE INÚMEROS TÍTULOS PROTESTADOS. RISCO DE PREJUÍZO À FUTURA EXECUÇÃO.** REFORMA DA DECISÃO QUE SE IMPÕE. Objetivo precípua da medida cautelar de arresto é o de preservar os

³ <http://www.sbtsantacatarina.com.br/site/jornalismo.php?pagina=2>

interesses do titular de crédito líquido e certo, assegurando-lhe a não frustração do processo executório que vier a ser deflagrado. Tem ela, como pressupostos essenciais, a comprovação de que a parte devedora esteja dissipando os bens que integram o seu patrimônio ou, quando menos, a existência de um temor fundado de que esses bens possam ser dilapidados, acaso citado o devedor para o feito executório. Visando a medida manter íntegros bens suficientes para viabilizar uma futura penhora, diante de atos que, praticados pelo devedor, ensejem a presunção de que bens inexistirão à oportunidade da penhora, inviável juridicamente faz-se que, arrestados bens suficientes à garantia da vindoura execução, permaneçam eles depositados junto ao representante legal da própria devedora. (TJSC, Agravo de Instrumento nº 2007.013809-4), Data do Julgamento 04/03/2008). AGRADO DE INSTRUMENTO. ARRESTO. IMÓVEL. MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL. DEVEDOR. **INÚMERAS AÇÕES JUDICIAIS. VÁRIOS TÍTULOS PROTESTADOS.** CABIMENTO. I - CABÍVEL O ARRESTO DE IMÓVEL DO DEVEDOR QUE, RESPONDENDO A INÚMEROS PROCESSOS JUDICIAIS E COM **VÁRIOS TÍTULOS PROTESTADOS**, DESCUMPRE CONTRATO CUJO VALOR SUPERA O DÉCUPLO DO SEU CAPITAL SOCIAL, CONTRAINDO DÍVIDAS EXTRAORDINÁRIAS. ART. 813 , INC. II , B, DO CPC . II - AGRADO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO ([TJ-DF - Agravo de Instrumento AI 53490320098070000 DF 0005349-03.2009.807.0000 \(TJ-DF\)](#)) Data da publicação Data de publicação: 08/09/2009

Reforça-se: A medida é de extrema importância para garantir o futuro cumprimento da obrigação resultante desta ação caso o empreendimento não seja finalizado.

Caso Vossa Excelência entenda não estar devidamente caracterizado um dos requisitos previstos no art. 813 do CPC, partilha-se do entendimento de que o rol previsto no referido dispositivo é meramente exemplificativo, adotando-se a premissa de que o arresto de bens é cabível toda vez que houver perigo a efetividade de um processo principal e de fundado receio de que ao final deste processo não seja encontrados no patrimônio dos devedores bens suficientes para realização do direito material almejado.

A medida é possível e está respaldada no poder geral de cautela conferido ao juiz no art. 798 do CPC.

Não é outro o entendimento do nosso colendo Tribunal de Justiça:

[...] Vale frisar que, por via do poder geral de cautela autorizado está o juiz, a deferir medidas protetivas da jurisdição, sempre que presentes

o fumus boni juris e o periculum damnum irreparabile, a determinado caso fático, cuja previsão específica escapou ao legislador. Aliás, pode-se acrescentar que o poder geral de cautela é "norma em branco", da qual não se pode abrir mão para bem de assegurar a efetiva frutuosidade da prestação jurisdicional que se depara com casos dos mais diversos e amplos [...]" (Carpena, Márcio Louzada. Do Processo Cautelar Moderno. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 162).

Levando-se em consideração os novos princípios norteadores do processo civil consagrados na CRFB promulgada, em 5 de outubro de 1988, é possível ao Estado-Juiz, com base no poder geral de cautela previsto no artigo 798 do Código de Processo Civil e do caso concreto, conceder medida cautelar, ainda que ausentes os requisitos de uma medida assecuratória específica, desde que presentes a fumaça do bom direito e o perigo da demora. (TJSC, AI n. 2006.011926-6, Rel. Des. Jorge Schaefer Martins, DJ de 26-6-2006)

Portanto, caso Vossa Excelência entenda não ser possível a concessão do arresto com base nos arts. 813 e 814 do CPC, possível se mostra o deferimento da medida através **do poder geral de cautela e do princípio da fungibilidade das medidas cautelares** (art. 798 do CPC), porquanto devidamente comprovado o perigo que pode acarretar aos consumidores caso não seja deferida uma medida segura capaz de garantir a satisfação de seus direitos, diante da demora do provimento final e diante da notícia de insolvência da empresa, aliado aos atos de fraude ao consumidores, pela quebra e inadimplência contratual.

Excelência, embora a medida seja extrema, este é o momento adequado para ser concedida, porquanto não há qualquer promessa certa da empresa na finalização deste empreendimento (muito menos dos demais que são objeto de ações neste juízo) sendo que os consumidores estão sem qualquer garantia da satisfação integral de seu direito, estando apenas nas mãos do judiciário a medida eficaz para protegê-los.

Não há por parte dos Requeridos qualquer proposta séria e segura da finalização do empreendimento no prazo pleiteado pelo Ministério Público, qual, seja, período de 12 (doze) meses, nem sequer qualquer garantia de que caso não finalizado o empreendimento os consumidores terão a satisfação de seu crédito, ou seja ressarcimento dos prejuízos causados e danos sofridos em decorrência da atuação ilícita narrada na ação principal.

Além do mais, o provimento a ser decretado nesta inicial **não é definitivo**, podendo ser revogado ou modificado a qualquer tempo (art. 807 do CPC) caso os Requeridos apresentem na ação principal cronograma seguro de finalização do empreendimento ou preste outra garantia adequada e suficiente (art. 805 do CPC).

Por fim, pugna-se, ainda, que a concessão da medida cautelar se realize **sem a oitiva das partes**, porquanto premente a necessidade de coibir o risco de fraude e dilapidação de bens pela empresa. Não é a outra a lição de Humberto Theodoro Júnior:

[...] Se as circunstâncias não revelarem maior perigo de frustração da medida, o juiz determinará a citação do possuidor ou detentor dos bens, para pronunciar-se em cinco dias. (arts. 803 e 858, parágrafo único, do CPC).

Convencendo-se, porém, de que o interesse do requerente corre sérios risco, o arrolamento será liminarmente deferido (Theodor Júnior, Humberto. Curso de Direito Processual Civil, 45ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, Vol. II, Pág. 615).

Diante do exposto, estando provado na ação principal o prejuízo que estão enfrentando os consumidores e considerando a cada vez mais provável a insolvência civil do Grupo Criciúma e o perigo de dilapidação dos bens até o provimento final, requer-se seja decretada, por ora, a indisponibilidade dos seguintes bens imóveis em nome da empresa CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA., registrados no 1º Registro de Imóveis de Criciúma na forma do arts. 813 e seguintes e ou na forma do art. 798 do CPC (todas as matrículas estão descritas e juntadas aos autos):

NUMERO MATRÍCULA	VALOR DO IMÓVEL
52936	R\$ 33.000,00
16577	R\$ 7.280,79
6827	R\$ 17.372,76
67782	R\$ 1.883,97
77885	R\$ 18.000,00
77886	R\$ 4.990,00
68065	R\$ 1.619,95
68065	R\$ 1.872,49
12156	R\$ 10.715,74
76092	R\$ 26.769,83
76093	R\$ 6.655,16
76093	R\$ 6.665,16
76337	R\$ 11.415,80
76338	R\$ 5.000,00
76431	R\$ 1.850,93
53810	R\$ 2.775,13
12128	R\$ 4.994,93
68030	R\$ 3.471,48
45021	R\$ 11.848,66
42888	R\$ 17.864,52
42889	R\$ 16.300,00
60815	R\$ 3.000,00
52937	R\$ 5.980,07
97749	R\$ 32.621,96
1477	R\$ 26.700,00
68281	R\$ 20.000,00
51966	R\$ 20.000,00
74746	R\$ 40.000,00
74747	R\$ 16.913,30
27768	R\$ 32.000,00
86740	R\$ 132.631,48
86741	R\$ 15.968,52
74550	R\$ 59.000,00
86774	R\$ 114.976,05
66320	R\$ 72.354,76
66326	R\$ 7.645,24
870	R\$ 150.000,00
77632	R\$ 44.000,00
46534	R\$ 33.315,68
34243	R\$ 38.596,42
84693	R\$ 135.000,00
84694	R\$ 12.323,07
74779	R\$ 3.042,32
45332	R\$ 50.000,00
30664	R\$ 100.000,00
10943	R\$ 70.000,00
58783	R\$ 59.282,82
58784	R\$ 15.193,40
40488	R\$ 35.943,60
63252	R\$ 175.000,00
39506	R\$ 266.000,00
29583	R\$ 15.296,64
73539	R\$ 20.000,00
73540	R\$ 5.254,35
TOTAL	R\$ 2.040.386,98

Por fim, anota-se que embora a constrição de todos os bens indicados possa ultrapassar quantia da futura indenização, tal medida não configura excesso de constrição "**pois visa tão somente assegurar o bem objeto de arresto até que se tenha certeza da decisão judicial**" (TJSC, Agravo de Instrumento nº 2011.028503-5, de São Miguel do Oeste).

2.5. DOS DANOS MORAIS COLETIVOS

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.

O dano moral difuso define-se como aquele de natureza não patrimonial, decorrente da violação de direitos, interesses ou valores jurídicos inerentes a toda coletividade, de forma indivisível.

No caso presente, houve dano aos consumidores consistente na publicidade enganosa realizada com a exposição no mercado de consumo de produto impróprio, contrários as normas legais e que não trouxe as informações necessárias aos consumidores, 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).

No caso, salta aos olhos a publicidade enganosa realizada pelas Requeridas ao anunciar e comercializar imóveis em desacordo com as exigências impostas pela Lei nº 4.591/64, conforme se verifica facilmente pelos documentos juntados ao ICP.

Importante explicar que o pedido de danos morais aos consumidores não reside na ausência do registro de incorporação e, sim, nas consequências causadas pela **publicidade enganosa** realizada pelas Requeridas ao colocar no mercado de consumo um produto impróprio, omitindo-se informações relevantes sobre as características do imóvel, que impedem o consumidor comum de conhecer em profundidade o imóvel, de buscar informações sobre a qualidade dos produtos utilizados, de consultar problemas cadastrais, tributários dos empreendedores, dentre tantas outras situações que cerceiam um direito de todos os consumidores.

Configurada a publicidade enganosa, imperiosa a condenação das Requeridas em danos morais coletivos. Nesse sentido:

Considerando que a propaganda enganosa configura uma modalidade de prática comercial abusiva, o dano moral sofrido pelo consumidor em razão desta conduta é presumido, ou seja, decorre do próprio ato praticado. O quantum indenizatório que deve atender adequadamente o objetivo de ressarcir os danos sofridos e penalizar a parte demandada, sem implicar, no entanto, enriquecimento indevido à parte autora. (TRS, Apelação Cível nº 70055150528, Julgado em 28/08/2013).

[...] PROPAGANDA ENGANOSA QUE ENSEJA A CONDENAÇÃO DAS DEMANDADAS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. I. Revela-se abusiva a prática de métodos comerciais coercitivos ou desleais, nos termos do art. 39, do CDC. II. O dano moral decorre do desrespeito e do abuso empregado contra a boa-fé do consumidor. A indenização deve ser fixada em valor compatível com a gravidade da lesão, observado o caráter pedagógico, sem, contudo causar enriquecimento de uma parte em detrimento da outra. III. Sucumbência redimensionada. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME. (TJRS, Apelação Cível nº 70034048447, Julgado em 27/06/2013).

Anota-se, ainda, que é de uso corrente o pedido de indenização por danos morais, em sede de tutela coletiva, visto que a própria Lei de Ação Civil Pública expressamente contempla a possibilidade de se buscar a reparação do

dano moral (art. 1º da Lei nº 7.347/85):

Danos morais coletivos ou difusos. Muito embora o CDC 6º, VI, já preveja a possibilidade de haver indenização do dano moral coletivo ou difuso, bem como sua cumulação com o patrimonial (STJ 37), a LAT 88, modificando o caput da LACP 1º, deixou expressa essa circunstância quanto aos danos difusos e coletivos, que são indenizáveis quer sejam patrimoniais, quer sejam morais, permitida sua cumulação. V.CDC 6ºVI, STJ 37. (JÚNIOR. Nelson Nery. Código de Processo Civil Comentado e legislação processual civil extravagante em vigor. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 1128).

Nesse sentido caminha a doutrina, nos dizeres de Carlos Alberto Bittar Filho, que destaca os efeitos da violação antijurídica de uma determinada comunidade:

[...] e o dano moral coletivo é a injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, é a violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico: quer isso dizer, em última instância, que se feriu a própria cultura, em seu aspecto imaterial. (FILHO, Carlos Alberto Bittar. *Do dano moral coletivo no atual contexto jurídico brasileiro*. São Paulo: RT, 1999, p. 105).

A Constituição Federal, por sua vez, assegura a ampla reparabilidade dos danos morais, consoante se depreende do inciso X do art. 5º, que não faz qualquer ressalva ou distinção. E a tutela legal à integridade moral da coletividade vem estampada expressamente no Código de Defesa do Consumidor, que em seu art. 6º, VI, prevê a efetiva reparação dos danos morais difusos.

Deve-se atentar, por outro lado, para o caráter pedagógico da condenação por dano moral difuso, que adquire contornos de sanção civil, apta a desestimular a continuação da atividade abusiva, na medida em que somente a perda patrimonial faz com que grandes empresas sintam-se no dever de abster-se da prática de atos ilícitos que violam direitos supraindividuais.

O valor da condenação deve ser fixado com razoabilidade, mas com firmeza e coragem, levando-se em conta critérios conhecidos, tais como o poderio econômico do causador do dano e a gravidade deste.

Levando-se em conta que cada unidade foi comercializada por valores aproximados de R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais), há que se buscar a responsabilização econômica das construtoras e imobiliária para que novos casos não sejam praticados.

Só assim, mediante a mescla das tutelas preventiva e repressiva, é que será possível proteger eficazmente o consumidor contra esse abuso, garantindo-se, assim, o amplo acesso à Justiça.

Apenas a título de ilustração, o Superior Tribunal de Justiça apresentou recentes precedentes reconhecendo o cabimento da reparação dos danos morais metaindividuais, situação recorrente em outros países, mas que vista com desconfiança pelo julgador pátrio, apesar da previsão legal expressa.

Nas palavras da Ministra do Superior Tribunal de Justiça, Dra. Nancy Andrichi, no julgamento do Recurso Especial (REsp) nº 636.021, em 2008:

Nosso ordenamento jurídico não exclui a possibilidade de que um grupo de pessoas venha a ter um interesse difuso ou coletivo de natureza não patrimonial lesado, nascendo aí a pretensão de ver tal dano reparado. Nosso sistema jurídico admite, em poucas palavras, a existência de danos extrapatrimoniais coletivos, ou, na denominação mais corriqueira, de danos morais coletivos.

Além disso, como bem asseverou a Ministra do Superior Tribunal de Justiça, Dra. Eliana Calmon, no julgamento do Recurso Especial nº 1.057.274:

[...] as relações jurídicas caminham para uma massificação e a lesão aos interesses de massa não podem ficar sem reparação, sob pena de criar-se litigiosidade contida que levará ao fracasso do Direito como forma de prevenir e reparar os conflitos sociais.

Como visto, não há dúvidas sobre a necessidade de reparação dos danos morais difusos.

Vale lembrar que se tratando de dano moral metaindividual é dispensável a prova de dor, de sofrimento e de abalo psicológico, suscetíveis de apreciação na

esfera do indivíduo, mas inaplicável aos interesses difusos e coletivos (Neste sentido: STJ, Recurso Especial nº 1.057.274, Julgado em 1º/12/2009).

Como não é possível calcular objetivamente os danos causados a coletividade, deve ser fixada indenização em valor suficiente para reparar os danos causados e desmotivar a continuidade da conduta praticada pelos Requeridos, a fim de evitar nova e futura lesão a direitos difusos (o que se espera com a presente ação).

Nesse caso, entende o Ministério Público **seja suficiente a título de reparação a danos difusos o valor de R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)**, a cada Requerida, sendo que de acordo com o art. 100 do CDC, que respalda a Lei nº 7.347/85, a condenação em pecúnia almejada deverá ser depositada no Fundo Estadual de Restituição de Bens Lesados - FRBL.

2.6. DOS PEDIDOS DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

Os pedidos que ora se formulam possuem como escopo garantir os direitos dos consumidores lesados e impedir que o resultado útil do processo seja nulo quando do trânsito em julgado da sentença condenatória.

Os argumentos aplicáveis aos três 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 (grifei)

Constata-se *in casu* ser possível a concessão da tutela antecipada, pois 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 acostada ao procedimento e que compõe a presente ação, comprovando as lesões aos consumidores.

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 ao arrepio da legislação, 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.

Os pedidos liminares ora buscados são juridicamente possíveis e viáveis, conforme orientação jurisprudencial.

2.6.1 DA SUSPENSÃO DA PUBLICIDADE E COMERCIALIZAÇÃO

Como visto alhures, o empreendimento em questão possuía como previsão de entrega, DATAS DIVERSAS, o que configura um ABSURDO, uma afronta aos consumidores. Considerando que não foram trazidos pelo grupo requerido informações sobre os contratos firmados neste empreendimento, não se sabia precisar se todas as unidades foram comercializadas.

Como não é possível aferir essa informação, os Requeridos devem ser proibidos de realizar qualquer espécie de comercialização deste empreendimento, mantendo-se-os bloqueados até que entregue em definitivo.

2.6.2. DA SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS

Como já demonstrado exaustivamente, o empreendimento em questão encontra-se abandonado, sem qualquer espécie de intervenção (obras) há dias. Não há funcionários em atuação, de modo que é notória a situação de desídia perante a qual os Requeridos se relacionam com os seus compradores.

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, tal como já foi deferido em outros processos análogos, até que o empreendimento seja entregue, o que se perfaz com o habite-se. A mora, no caso, é imputada exclusivamente aos Requeridos, de modo que não pode ser o consumidor o único penalizado.

Como afirmado, o pedido guarda semelhança com pedidos já articulados nos autos nº 0001915-45.2014.824.0036, sendo imperioso que se impeça que o grupo Requerido receba ainda mais vantagens indevidas enquanto não cumpre as suas mais ordinárias obrigações.

Diversamente do que se formulou em outros autos, onde se solicitou a suspensão de pagamentos enquanto não incorporado o empreendimento, no caso em tela é mister que se exija a suspensão dos pagamentos até que ultimadas as obras.

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)

A promitente-vendedora não pode se beneficiar da própria torpeza, sob o escudo da exceção do contrato não cumprido (art. 1092/CC), pois não afigura razoável exigir que a promitente compradora, de boa-fé, pague todas as prestações devidas, quando não há o menor indício de que a obra será concluída, para que somente, desse modo, possa requerer a rescisão do contrato com perdas e danos. (TJPR. Ap Cível. 1.0182078-2. Relator: Jucimar Novochadlo. DJ: 18/11/2005).

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).

2.6.3. DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS

Não consta dos contratos firmados com os consumidores qualquer espécie de penalidade para o caso de mora na entrega do empreendimento, causando um notório desequilíbrio contratual, o que merece ser restabelecido por meio da atuação do Poder Judiciário. Assim é que este Órgão de Execução propõe a aplicação, com base no poder geral de cautela previsto no art. 798 do CPC, a imposição de obrigação de fazer de natureza cautelar, aos Requeridos, no sentido de custear a todos os adquirentes do referido empreendimento, aluguéis no valor médio de mercado (baseado em cada tipo de apartamento e sala comercial comercializado), 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. INADIMPLEMENTO 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).

Pois bem, 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 situa-se na Rua Frederico Curt Vasel, 129, Barra do Rio Molha, Jaraguá do Sul/SC , o que pode ser facilmente constatado por consulta ao site google maps®.

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.

3. DOS PEDIDOS:

Diante de todo o exposto, vem requerer o Ministério Público:

A) o recebimento da inicial, com a concessão da tutela antecipada, sem oitiva dos Requeridos, nos seguintes termos:

A.1) exibição de todas as procurações emitidas pelos adquirentes das unidades do Edifício Residencial Vasel, procurações estas atreladas aos contratos firmados e emitidas em favor de pessoas ligadas ao Grupo Criciúma;

A.2) exibição de todos os contratos de compra e venda, compromissos de compra e venda, permutas etc., relacionados às unidades do Edifício Residencial Vasel. Inclui-se nesta obrigação a apresentação dos valores totais recebidos e indicar o destino destes valores (para quais empresas do Grupo os valores foram destinados – controle contábil);

A.3) exibição do(s) contrato(s) de cessão de créditos decorrentes do referido empreendimento e os respectivos comprovantes da notificação dos adquirentes;

A.4) sejam impostas as seguintes obrigações, de modo solidário, a todos os Requeridos:

A.4.1) obrigação de não fazer, proibindo-se a comercialização de unidades no empreendimento **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VASEL** até a integral finalização das obras do empreendimento e obtenção do habite-se;

A.4.2) obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobrança de quaisquer espécie de valores dos consumidores adquirentes de unidades habitacionais ou comerciais do empreendimento **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VASEL**, enquanto não entregues as unidades adquiridas;

A.4.3) suspensão de quaisquer contratos de cessão de créditos relacionados ao empreendimento em questão, em especial, com o Banco Bradesco S/A, enquanto não demonstrada a notificação de todos os adquirentes consumidores;

A.4.4) obrigação de não fazer, consistente no dever de não remeter para quaisquer mecanismos de cobrança (extrajudicial ou judicial) os dados relacionados aos consumidores, desde que os débitos sejam posteriores a liminar. Neste sentido fica ressalvado o direito dos Requeridos de cobrar quaisquer valores inadimplidos até o momento do deferimento da liminar, pelos meios que reputar cabíveis;

A.4.5) obrigação pecuniária no sentido de depositar em Juízo os valores correspondentes aos aluguéis devidos aos consumidores lesados com a não entrega das unidades, cujo termo final deverá ser a obtenção do habite-se ou a entrega das chaves, cujo valor deve ser fixado em 1% (um por cento) do valor dos contratos firmados com os consumidores;

A.4.6) a obrigação de fazer no sentido de que, enquanto não entregue a obra do empreendimento objeto desta ação, seja afixada placa visível (com dimensão mínima de 2 m²) para identificar que se encontra pendente de julgamento a presente ação civil pública, exibindo-se a integralidade da liminar para dar ciência a terceiros de boa-fé;

A.4.7) o ARRESTO dos bens imóveis descritos exhaustivamente nesta petição inicial, todos de propriedade da CRICIÚMA CONSTRUÇÕES Ltda e registrados no 1º Registro de Imóveis de Criciúma, a fim de garantir, ao final do

processo, patrimônio suficiente para arcar com os custos da finalização das obras, com a regularização de documentação, com o ressarcimento de aluguéis, com o pagamento das indenizações por danos materiais e morais, mediante a aplicação também do item 5 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), com a devida averbação da medida no registro de imóveis;

A.4.8) seja deferida a averbação da existência desta inicial de ACP nas matrículas de cada um dos imóveis descritos acima como meio de prevenir a atuação de terceiros de boa-fé;

A.4.9) a fixação de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais) pelo descumprimento de quaisquer das obrigações impostas nesta liminar;

B) deferida ou não a liminar, sejam os Requeridos citados para, querendo, apresentarem suas respostas no prazo legal, pena de serem considerados verdadeiros os fatos narrados nesta peça inicial;

C) seja designada audiência de conciliação com a finalidade de ser apresentada, pelas partes, proposta de composição dos danos;

D) 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 civil pública, mediante as adequadas garantias;

E) sejam produzidas todas as provas admitidas em direito, a fim de demonstrar a prática danosa narrada na inicial, em especial, pelos documentos que ora se juntam aos autos, sem prejuízo de quaisquer outras que se façam necessárias no decorrer da instrução;

F) 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 CDC;

G) ao final, sejam os pedidos articulados julgados integralmente

procedentes, nos seguintes termos:

G.1) sejam concedidos e tornados definitivos os provimentos liminares pleiteados no "A" acima;

G.2) seja imposta obrigação de fazer aos Requeridos consistente na finalização do empreendimento objeto desta ação, mediante definição de cronograma por este Juízo, em período não superior a 12 (doze) meses por se tratar de empreendimento em avançado estado, seguindo-se as normas técnicas e as especificações da incorporação imobiliária que se encontra registrada no Ofício de Imóveis;

G.3) 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 ajuizado pela 7ª Promotoria de Justiça de Jaraguá do Sul, a MM. Juíza da Vara da Fazenda Pública condenou (nome dos Requeridos) nos seguintes termos: [...]*". Ora, a publicação 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.4) sejam os Requeridos condenados individualmente ao pagamento de indenização no valor de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)**, em relação aos danos causados contra os consumidores, tomados como núcleo difusos de interesses violados, revertidos em benefício do Fundo Estadual de Reconstituição de Bens Lesados – FRBL;

G.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;

G.6) sejam os bens objeto de ARRESTO levados a hasta pública a fim de que o proveito da alienação aproveite para o ressarcimento dos prejuízos e danos sofridos em decorrência da atuação ilícita ora apontada bem como, caso impossível a continuação das obras pelos Requeridos, seja facultado aos adquirentes a formação de pessoa jurídica apta a administrar o condomínio;

G.7) seja declarada nula a cláusula contratual que permite a cessão de créditos relacionados ao empreendimento sem a prévia concordância ou notificação dos consumidores;

G.8) sejam condenados os Requeridos, em caso de descumprimento dos itens acima, ao pagamento de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), cujos valores deverão ser revertidos, equitativamente, para o FRBL;

H) a condenação dos Requeridos, se for o caso, em honorários advocatícios e custas processuais, revertidos igualmente ao FRBL;

I) 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\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais), considerando-se os danos, a natureza dos bens e interesses tutelados, e a capacidade econômica dos Requeridos.

Jaraguá do Sul, 17 de setembro de 2014

RAFAEL MEIRA LUZ
Promotor de Justiça
Documento Assinado Digitalmente

ROL DE TESTEMUNHAS:

- 1) Gelson Bortoluzzi Ferreira – procurador da pessoa jurídica Edifício Residencial Vasel Ltda. – fls. 36 e 85 do ICP;
- 2) Rodolfo de Souza – procurador da pessoa jurídica Edifício Residencial Vasel Ltda. – fl. 119 do ICP.