


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

9ª Vara Cível de Londrina

Processo 0034668-80.2013.8.16.0014
Comarca: Londrina

Data de Autuação: 02/05/2013

Situação: Público

Classe Processual: 7 - Procedimento Ordinário

Assunto Principal: 8875 - Ministério Público

Data Distribuição: 06/05/2013

Tipo Distribuição: Distribuição por Dependência

Parte(s) do Processo
Tipo: Promovente

Nome: 7ª Promotoria do Ministério Público da Comarca de Londrina

Data de Nascimento: Não cadastrada

RG: Não cadastrado

CPF/CNPJ: Não Cadastrado

Tipo: Promovido

Nome: AGROPECUÁRIA SM LTDA

Data de Nascimento: Não cadastrada

RG: Não cadastrado

CPF/CNPJ: [REDACTED] 0

Filiação: /

Tipo: Promovido

Nome: BOULEVARD LOCAÇÃO E COMERCIO DE VEICULOS LTDA

Data de Nascimento: Não cadastrada

RG: Não cadastrado

CPF/CNPJ: [REDACTED] 9

Filiação: /

Tipo: Promovido

Nome: CARLOS ALBERTO DE SOUZA BORGES

Data de Nascimento: [REDACTED]

RG: [REDACTED] /PR

CPF/CNPJ: [REDACTED]

Filiação: IRAIDES DE SOUZA BORGES / ADÃO PEREIRA BORGES

Tipo: Promovido

Nome: CRISTIANA CRISPIM

Data de Nascimento: [REDACTED]

RG: [REDACTED] /PR

CPF/CNPJ: [REDACTED] 9-70

Filiação: [REDACTED]

Tipo: Promovido

Nome: Carlos Alberto Campos de Oliveira

Data de Nascimento: Não cadastrada

RG: Não cadastrado

CPF/CNPJ: [REDACTED] 1

Filiação: /

Tipo: Promovido

Nome: Carlos Alberto Campos de Oliveira Junior

Data de Nascimento: Não cadastrada

RG: Não cadastrado

CPF/CNPJ: [REDACTED]

Filiação: /

Processo 0034668-80.2013.8.16.0014

Tipo: Promovido
Nome: EMERSON ARANTES BARISON
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** 43454145 SSP/PR **CPF/CNPJ:** [REDACTED]
Filiação: /

Tipo: Promovido
Nome: Gustavo Jacometto Bertolini
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** [REDACTED] R **CPF/CNPJ:** [REDACTED]
Filiação: /

Tipo: Promovido
Nome: HELIO PICONI FERNANDES
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** [REDACTED] R **CPF/CNPJ:** [REDACTED]
Filiação: /

Tipo: Promovido
Nome: IGUAÇU BR DE LONDRINA LTDA
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** Não cadastrado **CPF/CNPJ:** [REDACTED]
Filiação: /

Tipo: Promovido
Nome: Iguaçu do Brasil Ltda
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** Não cadastrado **CPF/CNPJ:** [REDACTED]
Filiação: /

Tipo: Promovido
Nome: OZÉLIA BENEDITA DA SILVA
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** 46626079 SSP/PR **CPF/CNPJ:** 550.538.906-68
Filiação: /

Tipo: Promovido
Nome: RICARDO FARINAZZO CAMPOS DE OLIVEIRA
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** Não cadastrado **CPF/CNPJ:** [REDACTED]
Filiação: /

Tipo: Vítima
Nome: A COLETIVIDADE
Data de Nascimento: Não cadastrada **RG:** Não cadastrado **CPF/CNPJ:** Não Cadastrado
Filiação: /



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por seu Promotor de Justiça em exercício na Promotoria de Defesa do Consumidor, desta Comarca, no uso de suas atribuições legais, previstas nos artigos 5º, inciso XXXII, 127 *caput*, 129 e incisos II e III, 170, inciso V, todos da Constituição Federal de 1988; artigos 1º e inciso II, 3º, 5º *caput* e inciso I, 12, 13 e seguintes aplicáveis da Lei Federal n.º 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública) e nos artigos 1º, 2º, 3º, 6º, incisos VI, VIII e X, 22, 29, 39, inciso IV, 42, 81 e seguintes aplicáveis da Lei Federal n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), vem ajuizar

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

em face de

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

AGROPECUÁRIA S M LTDA-ME, inscrita no CNPJ/MF nº

[REDACTED]
87.023-00 [REDACTED];

BOULEVARD LOCAÇÃO E COMÉRCIO DE VEÍCULOS

LTDA ME, inscrita no CNPJ/MF nº [REDACTED], com sede na Avenida [REDACTED]
[REDACTED]

IGUAÇU BR DE LONDRINA LTDA ME, inscrita no CNPJ nº

[REDACTED] com sede na Rua [REDACTED]
[REDACTED], Londrina/PR;

IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME, pessoa jurídica de Direito

Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº [REDACTED] com sede, na Avenida
[REDACTED], Maringá/PR;

REPRESENTANTES LEGAIS DAS PESSOAS JURÍDICAS ACIMA NOMINADAS:

CARLOS ALBERTO DE SOUZA BORGES, brasileiro, solteiro,

empresário, portador da cédula de identidade RG nº [REDACTED] SSP/PR, inscrito no
CPF/MF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliado à [REDACTED]
[REDACTED], Cep [REDACTED] Maringá/PR;

CRISTIANA CRISPIM, brasileira, solteira, empresária,

portadora da cédula de identidade RG nº [REDACTED], inscrita no CPF/MF nº
[REDACTED] residente e domiciliada à [REDACTED] Cep
[REDACTED] Maringá/PR;

CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, brasileiro,

casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação [REDACTED]

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP: 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

DETRAN/PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliado à [REDACTED]

CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA JUNIOR, brasileiro, solteiro, estudante, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº [REDACTED] DETRAN/PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED] residente e domiciliado em [REDACTED] R;

EMERSON ARANTES BARISON, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº [REDACTED] P/PR e CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado em [REDACTED]

HELIO PICCONI FERNANDES, brasileiro, portador da Carteira de Identidade RG [REDACTED] 2, inscrito no CPF/MF [REDACTED] 1, residente e domiciliado em [REDACTED] Parque Presidente Vargas, Londrina/PR e na Av. [REDACTED] bloco 2, C. [REDACTED], Londrina/PR;

RICARDO FARINAZZO CAMPOS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, estudante, portador da cédula de identidade RG [REDACTED] PR, inscrito no CPF/MF nº [REDACTED] domiciliado à Rua [REDACTED] [REDACTED] Maringá/PR;

GUSTAVO JACOMETTO BERTOLINI, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade R [REDACTED] inscrito no CPF/MF [REDACTED] residente e domiciliado em [REDACTED] Jardim [REDACTED]

OZÉLIA BENEDITA DA SILVA, brasileira, solteira, nascida aos [REDACTED] portadora da cédula de identidade R [REDACTED] SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº [REDACTED] residente e domiciliada à [REDACTED] Jardim Imperial, [REDACTED] R.

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

1. DOS FATOS:

Em 13 de abril de 2012, o Coordenador Estadual do Núcleo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado do Estado do Paraná encaminhou à 7ª Promotoria de Justiça de Londrina, denúncia anônima e recorte de jornal noticiando que a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME estaria realizando publicidade enganosa em relação ao empreendimento denominado Hípica, em razão desta empresa não possuir propriedade do imóvel e aprovação do loteamento do referido empreendimento, e não ter aprovado junto à Prefeitura do Município de Londrina o projeto do empreendimento Imperial Boulevard, conforme divulgado e ofertado em jornais de circulação local e pelo endereço eletrônico <http://www.iguacudobrasil.com.br>.

Instaurou-se o competente Procedimento Preparatório sob nº MPPR 0078.12.000546-3 para apurar a veracidade das informações supra, ocasião em que a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME apresentou documentos do Cartório de Registro de Imóveis comprovando a propriedade do imóvel Hípica, bem como apresentou o protocolo do projeto original e respectivas correções do projeto protocolado na Prefeitura.

Desta feita, oficiado à Secretaria de Obras e Pavimentação do município de Londrina, requisitou-se informações sobre a regularidade dos empreendimentos da Construtora Iguaçu do Brasil, especificamente dos empreendimentos Imperial Boulevard, Imperial Palhano e Imperial Hípica II, ocasião em que verificou-se que, em relação ao Imperial Boulevard e Imperial Hípica II os projetos não estavam aprovados por irregularidades técnicas, tendo sido concedido prazo para a Iguaçu do Brasil apresentar novo projeto com as devidas correções. Já no que diz respeito ao Imperial Palhano, verificou-se que tal empreendimento não possuía registro de processo junto à Prefeitura Municipal.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Instada a manifestar-se, a Construtora Iguazu do Brasil apresentou defesa justificando que as obras estavam embargadas por conta de "pequenos ajustes nos projetos", aduzindo que referidas correções já tinham sido efetuadas e devidamente protocoladas junto ao setor municipal responsável. Na mesma oportunidade, a construtora juntou os respectivos projetos do empreendimento Imperial Boulevard, sito à Rua Paulo Nabarro, nº 965, Lote 78, Quadra 01, Gleba Palhano; Imperial Palhano, Lote OCH34, Quadra 146, Jardim Sabará – GLC Lote 94-B; e Imperial da Hípica II, sito à Rua Izaias Canette, Lote 103-A, Quadra CH 23, Estância Ibirapuera, todos em Londrina.

Ante as informações contidas nos documentos supramencionados, e tendo em vista que as informações contidas na denúncia anônima se davam tão somente quanto a essas possíveis irregularidades, uma vez constatado que as questões estavam tramitando de acordo com as exigências legais e, inclusive, também sob a fiscalização da secretaria de Obras e Pavimentação deste Município, o Ministério Público promoveu o arquivamento do referido procedimento, encaminhando os autos ao Conselho Superior do Ministério Público do Estado do Paraná para sessão de julgamento e respectiva homologação.

Contudo Excelência, no dia 18/03/2013, surgiram novos fatos e fundável suspeita de que a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME estaria cometendo infrações não só às normas dispostas no Código de Defesa do Consumidor, como também no Estatuto Repressivo Penal, motivo pelo qual foi solicitado imediatamente ao Conselho Superior do Ministério Público a devolução do Procedimento Preparatório nº 0078.12.000546-3 para promoção de diligências imprescindíveis, dentre elas a propositura da presente demanda.

Conforme dito, no dia 18/03/13, vieram até 7ª Promotoria de Justiça e na Promotoria Especializada de Combate ao Crime Organizado – GAECO, localizadas na Sede do Ministério Público de Londrina, sito à Rua Capitão Pedro Rufino, nº 605, aproximadamente cerca de 30 pessoas, dentre elas proprietários e adquirentes de diversos empreendimentos junto à CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME.

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP: 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Segundo constam nas informações coletadas numa primeira e rápida reunião feita entre esta Promotoria Especializada, o GAECO, os adquirentes e os proprietários dos imóveis comercializados pela Iguazu do Brasil, referida empresa estaria comercializando diversos empreendimentos no município de Londrina sem, contudo, ter a propriedade dos terrenos, além de extrapolar em muito o prazo avençado contratualmente para a entrega dos imóveis, conforme se demonstrará no decorrer desta inicial.

É necessário esclarecer também que as vítimas relataram que o requerido CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, embora não conste legalmente como sócio proprietário da CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME, bem como das outras empresas requeridas conforme demonstram os contratos sociais anexos, é o verdadeiro dono e administrador da referida empresa, sendo a pessoa a quem todos os demais requeridos se reportam para que sejam tomadas quaisquer decisões e medidas perante a sociedade.

Informaram ainda, que os requeridos CRISTIANA CRISPIM, CARLOS ALBERTO DE SOUZA BORGES e OZÉLIA BENEDITA DA SILVA, não passam apenas de "laranjas" agindo em nome de CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, e apenas emprestando seu nome para as sociedades AGROPECUÁRIA S M LTDA-ME, BOULEVARD LOCAÇÃO E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA ME, IGUAÇU BR DE LONDRINA LTDA ME e IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME, a fim de ocultar a identidade do verdadeiro mandatário e desviar os valores percebidos a título de pagamento pelos negócios realizados.

Os requeridos CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA JUNIOR, EMERSON ARANTES BARISON, RICARDO FARINAZZO CAMPOS DE OLIVEIRA e GUSTAVO JACOMETTO BERTOLINI, atuam com procuração dos "sócios", CRISTIANA CRISPIM e CARLOS ALBERTO DE SOUZA BORGES, para representar a empresa Iguazu do Brasil, mas, segundo constam nas declarações prestadas ao Ministério Público, trata-se apenas de uma procuração para



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

ludibriar as partes, vez que atuam todos em conluio para esconder a verdadeira identidade do administrador e dono de fato, qual seja, Carlos Alberto Campos de Oliveira.

Constatou-se ainda que este último requerido instrui as vítimas a efetuarem todos e quaisquer atos referentes aos empreendimentos da Construtora Iguaçu do Brasil Ltda ME apenas no CARTÓRIO SIMONI, fato este que causa estranheza a todos, vez que alguns adquirentes e proprietários têm suas respectivas preferências com relação ao cartório em que efetuam suas transações comerciais.

No que diz respeito ao referido CARTÓRIO, há ainda informações de que os adquirentes são por vezes forçados a transacionar no referido estabelecimento e, ainda, que todo e qualquer documento e informação sobre a Construtora Iguaçu do Brasil deve ser feito com a pessoa de ROBERTO YUKISHIGUE MAEOKA, funcionário do citado Cartório.

Cumpra informar ainda que os fatos supranarrados também estão sendo apurados no âmbito criminal, sendo que os requeridos da presente demanda, (com exceção de CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA JUNIOR), bem como as pessoas de ROBERTO YUKISHIGUE MAEOKA (funcionário do Cartório Simoni), MAYCON VINICIUS NEGRETTI GARCIA DOMINGUES (estagiário de engenharia da Iguaçu do Brasil), MARIA GISELA CAMPOS SISTE e ANGÉLICA SILENE VORONHUK LORGA (responsáveis pelo departamento financeiro da Iguaçu do Brasil) tiveram a prisão decretada para assegurar a lisura das investigações.

Pois bem, para esclarecer a grandiosidade da questão ora enfrentada, necessário se faz informar quais os empreendimentos da Construtora Iguaçu do Brasil já finalizados e em andamento nesta cidade, vejamos:

Nº DE ORDEM	EMPREENHIMENTO	FASE/SITUAÇÃO
1.	Condomínio Iguaçu	ENTREGUE
2.	Condomínio Imperial	ENTREGUE
3.	Condomínio Cristal	ENTREGUE

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

4.	Condomínio Hípica I	ATRASADO
5.	Condomínio Hípica II	IRREGULAR
6.	Condomínio Imperial Catuaí	IRREGULAR
7.	Condomínio Imperial Bourbon	IRREGULAR
8.	Condomínio Imperial Boulevard	IRREGULAR
9.	Condomínio Imperial Palhano	IRREGULAR
10.	Condomínio Imperial Park	IRREGULAR
11.	Condomínio Imperial Milano Garden	IRREGULAR
12.	Condomínio Imperial Los Angeles	IRREGULAR
13.	Condomínio Imperial Di Mônaco	IRREGULAR
14.	Condomínio Gran Vilagio	IRREGULAR
15.	Condomínio Comercial Center Norte	IRREGULAR

Os três primeiros empreendimentos da Construtora Iguaçu do Brasil já foram devidamente entregues aos consumidores adquirentes, muito embora o tenham sido feito com atraso, segundo informações prestadas informalmente e por telefone por pessoas que os adquiriram da construtora.

No que diz respeito ao quarto empreendimento, denominado Condomínio Imperial Hípica I, este está com prazo de entrega atrasado. Constata-se o atraso da obra através de depoimentos de diversas pessoas que estão aflitas com a situação que se estabeleceu na cidade, bem como pelas ações até o momento já ajuizadas, em face da Construtora e dos demais requeridos, nas 10 (dez) Varas Cíveis¹ desta Comarca que, ante um levantamento simples feito até o dia 25/04/13 somavam 68 ações, incluindo a Cautelar de Arresto proposta pelo Ministério Público.

A exemplo, cita-se a Medida Cautelar de Arresto nº 0027283-81.2013.8.16.0014, que tramita na 2ª Vara Cível de Londrina, tendo como requerente o senhor Claudemir Antônio Ferreira.

¹ Discriminação das ações em trâmite no anexo I da presente.
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Na referida medida cautelar, informa o requerente que adquiriu da Construtora Iguaçu do Brasil o sobrado nº 09 (nove), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL DA HÍPICA I, localizado na rua Izaias Canete, 245, BAIRRO IBIRAPUERA (Jokey Club/Hípica), nesta cidade de Londrina, Paraná, com área construída de 134,40m², condomínio esse em edificação sobre a chácara de terras sob nº 23 (vinte e três) subdivisão do lote 103-A, gleba Ribeirão Cambé, neste município e comarca, objeto da matrícula nº 26.885, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca.

O prazo avençado para entrega do empreendimento foi de 150 (cento e cinquenta) dias úteis a contar da data da assinatura do contrato de compra e venda que foi efetuado no dia 23 de maio de 2011. Contudo, até o presente momento a Construtora Iguaçu do Brasil passou a demonstrar um comportamento furtivo e omissivo, já que a obra passou a apresentar atrasos injustificados descumprindo totalmente o cronograma da obra vez que, passados mais de 400 dias úteis, a obra sequer dá sinais de ser finalizada.

Ademais, infere-se do conteúdo e documentos acostados nos referidos Autos nº 0027283-81.2013.8.16.0014, que a Secretaria de Obras da Prefeitura de Londrina, em nota divulgada para a imprensa e divulgada pela RPC TV em seu jornal diário de notícias "Paraná TV 1ª Edição"² em 19 de março de 2013, informou que a construtora não possui alvará para construção de outros empreendimentos, o que demonstra a ilegalidade dos mesmos e, conseqüentemente a impossibilidade de cumprimento dos contratos.

Há notícia inclusive de que a Empresa Ré sequer depositou os valores fundiários de seus funcionários.

Em que pese o fato de os terrenos onde foram vendidos os imóveis do Condomínio Hípica I pertencerem à Construtora Iguaçu do Brasil, tem-se

² <http://globo.v.globo.com/rpc/parana-tv-1a-edicaolondrina/v/construtoraiguacu-do-brasil-sera-investigada-peloministerio-publico/2467979/>

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

que, mesmo após a realização de contrato de compra e venda de todos os **30 (trinta) lotes**, a Construtora Iguaçu do Brasil hipotecou tal terreno³.

Referida hipoteca foi realizada na matrícula do imóvel/terreno destinado ao condomínio "Imperial da Hípica" tendo como parte credora uma instituição financeira, OPPUS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA EPP pelo valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Vislumbra-se, portanto Excelência, que os fatos até aqui narrados já são aptos a gerar desconfiança e descrença acerca do cumprimento dos contratos firmados com os requeridos, bem como dúvidas sobre a credibilidade da empresa, vez que tantos outros compradores do Condomínio Hípica I encontram-se em situação semelhante, senão em completo abandono e descaso.

No que se refere ao **quinto** empreendimento, denominado **HÍPICA II**, a situação se agrava ainda mais. Isso porque em relação aos quatro primeiros empreendimentos, quais sejam, Condomínio Iguaçu, Condomínio Imperial, Condomínio Cristal e Condomínio Hípica I, ao que parece (com base nos depoimentos e documentos até então apresentados) os imóveis foram comprados de forma idônea, pagos aos legítimos proprietários e devidamente registrados em nome da Construtora Iguaçu do Brasil, sendo lícitas as ofertas, publicidades e vendas de referidos empreendimentos.

Contudo, conforme já introduzido no parágrafo anterior, os problemas surgem a partir do empreendimento HÍPICA II, tendo em vista que em relação a este e aos demais imóveis comercializados pela Construtora Iguaçu do Brasil constatou-se que ela não é legítima proprietária, nem possui justo título e boa-fé do imóveis ofertados e comercializados, ao que provaremos na narrativa que segue.

O Condomínio Imperial Hípica II foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos no início do ano de 2012. Ao todo seriam construídos 25 (vinte e cinco) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto

³ Vide Autos nº 0027283-81.2013.8.16.0014 da 2ª Vara Cível
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era de 300 dias úteis em média, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do início do segundo semestre de 2013.

Contudo, vários problemas surgiram obstando o prosseguimento das obras e gerando o inadimplemento dos Requeridos.

Destaca-se em primeiro lugar, reputando-se este fato como sendo um dos mais graves (senão o mais), o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no Condomínio Imperial da Hípica II, localizado na rua Izaias Canette, 245 e 515, Bairro Ibirapuera (Jockey Club/Hípica), na cidade de Londrina – PR, com área de 134,40m², condomínio esse em edificação sobre a, subdivisão das datas 23, 25 e 26- A, com área de 3,914,00 m², Estância Ibirapuera, desta cidade, objeto das matrículas nº 34.869 e 26.885, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca”.

Ocorre que, referidos imóveis são de propriedade do senhor JOÃO CARLOS DA COSTA BARROSO e sua esposa, conforme declarado por ele próprio ao GAECO no dia 19/03/13. Inclusive, em seu depoimento, o senhor João Carlos da Costa Barroso informa que firmou contrato de compra e venda com os Requeridos no dia 15/12/211, ficando estipulado o valor da negociação em R\$1.615.000,00 (um milhão, seiscentos e quinze mil reais), sendo que esta vítima recebeu efetivamente apenas a quantia de R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). O restante do valor seria pago em cheques, os quais foram sustados pela Iguazu do Brasil sem aviso prévio e motivo justificado, e em imóveis, que consistiam em seis sobrados no Condomínio Imperial Hípica II.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Hípica II também podem ser aferidas nos seguintes autos: 26944-25.2013 (1ª Vara Cível); 22800-08.2013 (6ª Vara Cível); 30290-81 (8ª Vara Cível); 24828-46.2013 (9ª Vara Cível). Há farta documentação nessas ações que comprovam a veracidade dos fatos aqui narrados.

Em relação ao Condomínio Imperial Catuaí, o sexto empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos por volta do início segundo semestre do ano de 2011. Ao todo seriam construídos 110 (cento e dez) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era de 300 dias úteis em média, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do início do primeiro semestre de 2013, mais especificamente em março.

Contudo, os mesmos problemas que afetaram o empreendimento Imperial Hípica II também afetaram o Imperial Catuaí, obstando, portanto, o prosseguimento das obras e gerando o inadimplemento dos Requeridos. Veja, a Construtora Iguaçu sequer iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no Condomínio Imperial Catuaí, localizado na Rua Paulo Alvino Teixeira, 645 na cidade de Londrina-PR com área de construção de 134,40 m², condomínio esse em edificação sobre o lote nº 5-C, com 24.750,00 m², destacada no lote nº 5, da Gleba Jacutinga, com as divisas e confrontações constantes na transcrição nº 35.924, do CRI do 2º Ofício desta Comarca".



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Ocorre que, referidos imóveis são de propriedade da família ZANCOPE conforme consta da Matrícula nº 35.924 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR. Portanto, tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Consta no Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e Ação à Herança, que a senhora MARIA HELENA SESTI ZANCOPE e seus filhos, legítimos herdeiros do senhor ANDRÉ IENA ZANCOPE, **cederam à Construtora Iguacu do Brasil, em 21/08/2011**, a título oneroso, a totalidade dos direitos hereditários relativos ao imóvel registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR sob a transcrição nº 35.924, a saber: *"Uma terra medindo 24.750,00 metros quadrados, destacada do lote 5 C (cinco C), da subdivisão do lote nº 5, da Gleba Jacutinga, neste Município e Comarca, sem benfeitorias, havida em maior porção pela transcrição nº 29.921, deste cartório, dentro das seguintes divisas e confrontações: tem como ponto de partida um marco de madeira de lei que foi cravado na margem direita do Ribeirão Coati; segue deste ponto por uma linha seca confrontando com o lote 5-B, no rumo S.N. mede-se 405,00 metros até um marco cravado de 60,00, aproximadamente, onde foi cravado um marco na divisa com o lote nº 5-D; segue deste ponto confrontando com o referido lote no rumo N.S. medindo 420,00 metros, até um marco cravado na margem direita do Ribeirão Coati, e finalmente descendo por este até o ponto inicial". Há ainda a averbação nº 35.924/1, na qual é informada a existência de uma casa residencial e edícula de alvenaria de tijolos, medindo um total de 263,46 m²".*

Caberia à Ré Construtora Iguacu do Brasil, pela realização do negócio jurídico, pagar à família Zancopé a quantia total de R\$6.166.099,66 (seis milhões cento e sessenta e seis mil, noventa e nove reais e sessenta e seis centavos). Esse valor seria pago de forma parcelada e com fim previsto para 15/10/2013, momento em que passaria a ser a legítima proprietária do imóvel. Contudo, a Construtora Iguacu do Brasil não honrou seu compromisso com a família Zancopé, deixando de efetuar os pagamentos devidos a partir de agosto de 2012⁴.

⁴ Informações constantes nos Autos nº 24743-60.2013 da 8ª Vara Cível de Londrina movida pela família Zancopé em face da Construtora Iguacu do Brasil e demais requeridos.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Restou evidenciado que a Construtora Iguazu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Catuaí, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Catuaí também podem ser aferidas nos seguintes autos: 22695-31.2013 (1ª Vara Cível); 26621-20.2013, 29165-78.2013, 29165-78.2013 (3ª Vara Cível); 5677-92.2012 (4ª Vara Cível); 15747-73.2013 (5ª Vara Cível), 30356-61.2013, 22825-21.2013 (7ª Vara Cível), 27711-63.2013 (8ª Vara Cível), 24237-84.2013, 29241-05.2013 (9ª Vara Cível). Há farta documentação nessas ações que comprovam a veracidade dos fatos aqui narrados.

Caminhando no mesmo sentido, no que diz respeito ao **Condomínio Imperial Bourbon**, o **sétimo** empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguazu do Brasil e demais requeridos por volta do segundo semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos 43 (quarenta e três) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era de 374 dias úteis em média ou 24 meses, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do início do segundo semestre de 2014.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o inadimplemento dos Requeridos. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguazu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL BOURBON, localizado na Rua Paulo Alvino Teixeira, nesta cidade de Londrina, Paraná, com área construída de 134,40 m², condomínio esse em edificação sobre o lote nº 5-C-II, com 16.395,16 m², objeto da matrícula 36.706, do CRI do 2º ofício desta Comarca; lote nº 5-D, com 42.066,64 objeto das transcrições nº 34.353 e 36.856, do CRI do 2º ofício desta Comarca e lote nº 5-E, com 47.638,47 m², objeto da transcrição nº 36.855, do CRI do 2º ofício desta Comarca".

Ocorre que, referidos imóveis também são de propriedade da família ZANCOPE conforme constam das Matrículas nº 36.067, 34.353 e 36.855 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR. Portanto, sendo que tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Consta no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que o senhor HÉLIO ZANCOPE e sua esposa a senhora SAÍDA BUZALAF ZANCOPE, firmaram com a Construtora Iguazu do Brasil, em 05/12/2012, compromisso de compra e venda dos imóveis registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR sob as transcrições nº 36.067, 34.353 e 36.855, a saber: " 1. Lote de terras sob nº 5-C-II, com área de 16.395,16m², conforme descrição objeto da matrícula nº 36.067 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR; 2. Área de terras denominada lote nº 5-D, objeto das transcrições nº 34.353 e 36.856, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR, que encerram as áreas de 25.353,45m² e 22.335,50m², respectivamente, sendo certo que dessa metragem foi excluída, por força de desapropriação, a área de 5.622,31m², remanescendo a área total de 42.066,64m²; e 3. Área de terras denominada lote nº 5-E, objeto da transcrição nº 36.855, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR, que encerra a área de 53.809,94m²; os referidos imóveis encontram-se cadastrados junto à Prefeitura Municipal de Londrina/PR sob as inscrições: Lote 5-C-II sob nº 07010191307600001; Lote 5-D sob nº 07010191308160001; e Lote 5-C sob nº 07010191308860001 "5.

⁵ Informações constantes nos Autos nº 12551-95.2013 da 9ª Vara Cível de Londrina Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Caberia à Ré Construtora Iguaçu do Brasil, pela realização do negócio jurídico, pagar à família Zancopé a quantia total de R\$26.250.000,00 (vinte e seis milhões duzentos e cinquenta mil reais). Esse valor seria pago de forma parcelada e com início previsto para o dia 10/01/2013 e fim previsto para 10/12/2014, momento em que passaria a ser a legítima proprietária do imóvel. Contudo, a Construtora Iguaçu do Brasil não honrou seu compromisso com a família Zancopé, não efetuando nenhum dos dois primeiros pagamentos até a data de 21/02/2013, ocasião em que a senhora KÁTIA ZANCOPE HOMEM DE MELLO e a senhora CASSA EVELIZE ZANCOPE, filhas de HÉLIO ZANCOPE, estiveram na Promotoria de Justiça de Londrina prestando depoimento⁶.

Restou evidenciado que a Construtora Iguaçu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Bourbon, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Bourbon também podem ser aferidas nos seguintes autos: 27311-49.2013 (1ª Vara Cível); 26686-15.2013 (2ª Vara Cível), 20691-21.2013 (3ª Vara Cível); 20694-73.2013, 26913-05.2013 (4ª Vara Cível); 26380-46.2013, 24740-08.2013 (5ª Vara Cível), 28262-43.2013 (9ª Vara Cível), 26958-09.2013, 26925-19.2013 (10ª Vara Cível). Há farta documentação nessas ações que comprovam a veracidade dos fatos aqui narrados.

No que pertine ao **Condomínio Imperial Boulevard**, o oitavo empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos por volta do primeiro semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos 58 (cinquenta e oito) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em

⁶ Informações detalhadas na Notícia de Fato MPPR nº 0078.13.000432-4
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

média de 500 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do início do segundo semestre de 2014.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguazu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL BOULEVARD, desta cidade, condomínio esse em edificação sobre UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 7.290,00 METROS QUADRADOS, do lote de terras sob n 78 – REM (setenta e oito – REM), com a área total de 120.875,00 m2, da subdivisão da Gleba Ribeirão Cafezal, neste município e comarca, com as divisas e confrontações constantes da matrícula n 57.002, do CRI do 1º Ofício desta Comarca”.

Ocorre que, referido imóvel é de propriedade dos senhores PEDRO MARTINS LOPES e ALFREDO JULIO IRIARTE ESTIVARIZ conforme constam da Matrícula nº 57.002 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR. Portanto, sendo que tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Consta no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que o senhor PEDRO MARTINS LOPES firmou com a Construtora Iguazu do Brasil, em 28/09/2011, compromisso de compra e venda dos imóveis registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR sob a transcrição nº 57.002, a saber: “a

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

*parte ideal correspondente a 7.290,00 metros quadrados do lote de terras sob o numero 78-REM, com área total de 120.875, m2, da subdivisão da Gleba Ribeirão Cafezal, no município e comarca de Londrina com divisas e confrontações constantes na matrícula 57.002 do 1º CRI de Londrina/PR*⁷.

Caberia à Ré Construtora Iguazu do Brasil, pela realização do negócio jurídico, pagar ao senhor PEDRO a quantia total de R\$1.260.000,00 (um milhão duzentos e sessenta mil reais). Esse valor seria pago de forma parcelada até o final de 2012, momento em que passaria a ser a legítima proprietária do imóvel. Contudo, a Construtora Iguazu do Brasil não honrou seu compromisso.

Restou evidenciado que a Construtora Iguazu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Boulevard, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Boulevard também podem ser aferidas nos seguintes autos: 26638-56.2013 (1ª Vara Cível); 25.864-26.2013, 24266-37.2013 (2ª Vara Cível), 23556-17.2013 (3ª Vara Cível); (4ª Vara Cível); 26122-36.2013, 27677-88.2013, 20689-51.2013 (5ª Vara Cível), 22703-08.2013, 29560-70.2013, 24271-59.2013 (6ª Vara Cível), 26412-51.2013 (7ª Vara Cível) 29556-33.2013 (9ª Vara Cível). Há farta documentação nessas ações que comprovam a veracidade dos fatos aqui narrados.

O **Condomínio Imperial Palhano**, o **nono** empreendimento, foi ofertado pela Construtora Iguazu do Brasil e demais requeridos por volta do segundo semestre do ano de 2011. Ao todo seriam construídos 25 (vinte e cinco) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 300 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do início do segundo semestre de 2013.

7

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguaçu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: *"(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL PALHANO, localizado na Rua Elízio Turino, nesta cidade de Londrina, Paraná, com a área construída de 107,00m², área total do terreno de 206,00m², condomínio esse em edificação sobre A CHÁCARA Nº 34), com 5.170,00m², das CHÁCARAS SABARÁ, deste município e comarca, com as divisas e confrontações constantes da transcrição nº 11.363, constantes da transcrição da matrícula nº 11.363, do CRÍ do 1º Ofício desta Comarca".*

Ocorre que, referido imóvel está em nome do senhor DELCIO CRUCIOL conforme constam da Matrícula nº 11.363 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR. Portanto, sendo que tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Restou evidenciado que a Construtora Iguaçu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Palhano, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Palhano também podem aferidas nos seguintes autos: 26656-77.2013 (2ª Vara Cível), 21466-36.2013 (5ª Vara Cível). Há documentação nessas ações que comprovam a veracidade dos fatos aqui narrados.

O **Condomínio Imperial Park**, o **décimo** empreendimento, foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos por volta do segundo semestre do ano de 2011. Ao todo seriam construídos 16 (dezesesseis) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 200 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do início do primeiro semestre de 2013.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguaçu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL PARK, localizado na Rua Irmã Thanis, nesta cidade de Londrina, Paraná, com área construída de 134,40m², condomínio esse em edificação sobre a chácara nº 33 com 3.013,50m², situada no lugar denominado CHACARAS JACUTINGA, da subdivisão do lote nº 335, da gleba Jacutinga, deste município e comarca, com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 10.543, do CRI do 2º Ofício desta Comarca".



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Ocorre que, referido também imóvel não está em nome da Construtora Iguaçu do Brasil. Portanto, sendo que tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Restou evidenciado que a Construtora Iguaçu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Park, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Park também podem ser aferidas nos autos 23092-90.2013 (3ª Vara Cível). Há documentação nessa ação que comprova a veracidade dos fatos aqui narrados.

Quanto ao **Condomínio Imperial Milano Garden**, o **décimo primeiro** empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos por volta do primeiro semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos 40 (quarenta) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 550 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do segundo semestre de 2014.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguaçu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL MILANO GARDEN, localizado na Rua Luiz Lerco, s/nº (Lote nº 3-B), nesta cidade de Londrina, Paraná, com a área construída de 180,74m², área total do terreno de 322,50m², condomínio esse em edificação sobre a Gleba nº 4(quatro) da Fazenda Palhano, com 12.900,00m², deste município e comarca, com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 11.363 do CRI do 1º Ofício desta Comarca, objeto da matrícula nº 66.874".

Ocorre que, referido imóvel é de propriedade da senhora NEUSA FERNANDES DE OLIVEIRA REIS conforme constam da Matrícula nº 11.363 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR. Portanto, tais contratos de compra e venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Consta no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que a senhora NEUSA FERNANDES DE OLIVEIRA SOARES e outros, **firmou com a Construtora Iguazu do Brasil, em 17/05/2012**, compromisso de compra e venda do imóvel registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR sob a transcrição nº 11.363, a saber: "Lote nº 3-B (três-B), com área de 25.000,00m², da Gleba nº 04, FAZENDA PALHANO, deste município e comarca, cadastrado Incra sob nº 714178044369-1, sem benfeitorias, número do imóvel na Receita Federal NIRF: 0.825.158-4, matriculado sob nº 66.874, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca de Londrina (...) do total do imóvel acima será alienado à PARTE COMISSÁRIA COMPRADORA apenas uma parte ideal correspondente a 20.00,00m², (vinte mil metros quadrados) que é área remanescente, perfeitamente localizada através do "croqui" e memorial descritivo anexo e que rubricado pelas partes, fica fazendo parte integrante deste contrato, conforme limites e confrontações que nele contém com o seguinte texto: "Principiando num marco cravado na divisa da Rua 02 com o lote nº 3-B/6; desse ponto segue confrontando com o dito lote nº 3-B/6 no rumo SE88°09'54"NW com distância de 94,50 metros; desse ponto segue confrontando com o lote nº 3 no rumo NW88°09'54"SE com a distância de 94,50 metros; desse ponto segue confrontando com a



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Rua 02 no rumo SW1°50'06"NE com distância de 211,637 metros, até encontrar o ponto de partida onde se deu início a presente descrição"⁸.

Caberia à Ré Construtora Iguazu do Brasil, pela realização do negócio jurídico, pagar à senha NEUSA a quantia total de R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais). Esse valor seria pago de forma parcelada sendo pagos R\$1.200.00,00 (um milhão e duzentos mil reais) em imóveis e veículos e o restante em parcelas que terminariam em 15/07/2013, momento em que passaria a ser a legítima proprietária do imóvel. Contudo, a Construtora Iguazu do Brasil não honrou seu compromisso, motivo pelo qual a senhora NEUSA ingressou com a AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ajuizada perante a 6ª Vara Cível desta comarca e autuada sob nº 02485-56.2013.

Restou evidenciado que a Construtora Iguazu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Milano Garden, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Milano Garden também podem ser aferidas nos autos nº 27706-41.2013 (2ª Vara Cível). Há documentação que comprova a veracidade dos fatos aqui narrados.

Em relação ao Condomínio Imperial Los Angeles, o décimo segundo empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguazu do Brasil e demais requeridos por volta do segundo semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos 16 (dezesesseis) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 300 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do segundo semestre de 2014.

⁸ Detalhes encontrados nos autos nº 02485-56.2013 que tramitam na 6ª Vara Cível.
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP: 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguazu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...) situado no CONDOMINIO LOS ANGELS, localizado na Rua Irma Thanés, nesta cidade de Londrina, Paraná, com a área construída de 134,40m² útil, condomínio esse em edificação sobre o lote 35 (trinta e cinco), com 3.013,5m², situada no loteamento denominado Chácara Jacutinga, neste Município e Comarca, objeto da matrícula nº 15.663, do CRI do 2º Ofício desta Comarca".

Ocorre que, referido imóvel não é de propriedade da Construtora Iguazu do Brasil. Portanto, sendo que tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Restou evidenciado que a Construtora Iguazu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Los Angeles, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Los Angeles também podem ser aferidas nos autos nº 27707-26.2013 (9ª Vara Cível). Há documentação que comprova a veracidade dos fatos aqui narrados.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Em relação ao **Condomínio Imperial Di Mônaco**, o **décimo terceiro** empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos por volta do primeiro semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos 12 (doze) sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 620 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do segundo semestre de 2015.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguaçu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL DI MONACO, localizado na Rua Giovani Losi, situado no Jardim Tomy, nesta cidade de Londrina, Paraná, com a área construída de 134,64 m², área total do terreno de 180,00 m², condomínio esse em edificação sobre as terras sob nº 11 (onze), da quadra 8 (oito), com área de 2.332,83m², deste município e comarca, com as divisas e confrontações constantes das transcrições nº 14.823 e 14.824 do CRI do 2º Ofício desta comarca; objeto das matrículas nº 5.487 e 5.488 do CRI do 1º Ofício desta Comarca".

Ocorre que, referido imóvel não é de propriedade da Construtora Iguaçu do Brasil e constam em nome de terceiras pessoas as Matrículas nº 5.487 e 5.488 e as transcrições n 14.823 e 14.824 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Londrina-PR. Portanto, tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Restou evidenciado que a Construtora Iguaçu do Brasil lançou no mercado de consumo empreendimento, denominado Condomínio Imperial Di Mônaco, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Di Monaco também podem ser aferidas nos autos nº 24283-20.2013, 27697-58.2013 (4ª Vara Cível), 27680-43.2013 (5ª Vara Cível). Há documentação que comprova a veracidade dos fatos aqui narrados.

No que se refere ao Condomínio Imperial Gran Villagio, o décimo quarto empreendimento, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguaçu do Brasil e demais requeridos por volta do primeiro semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos **12 (doze)** sobrados. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 500 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do segundo semestre de 2014.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguaçu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: "(...) tendo por objeto o sobrado nº (...), situado no CONDOMÍNIO IMPERIAL GRAN VILLAGIO, localizado na Rua Irmã Thanés (ch40), nesta cidade de Londrina, Paraná, com área construída de 134,64m², área total do terreno de 180,00m², condomínio esse em edificação sobre a CHÁCARA Nº40 (quarenta), deste município e comarca, com as devidas confrontações constantes da transcrição nº 3.134, do CRI do 2º Ofício desta Comarca; objeto da matrícula nº 32.752 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º (leia-se 2º) Ofício desta Comarca".

Ocorre que, referido imóvel não é de propriedade da Construtora Iguaçu do Brasil. Constata-se, Excelência, junto ao CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO, que a matrícula nº 32.752 mencionada pela Requerida, no Contrato, sobre a qual afirmou a condição de – a justo título é(são) senhor(es), único(s) e legítimo(s) possuidor(es), não diz respeito ao imóvel prometido aos consumidores e nem ao menos lhe pertence pois trata-se de uma propriedade pertencente à CRILLON PALACE HOTEL LTDA, como se vê: "*Data de terras sob o nº 02 (dois) da quadra nº 40 (quarenta), com a área de 518,40 metros quadrados, situada nesta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: - "Com a Avenida São Paulo, numa frente de 15,00 metros; de um lado, com a data 03, numa extensão de 38,75 metros; Aos fundos, com a data nº 20 numa largura de 12,00 metros; e, de outro lado, com a porção da mesma data nº 02, anteriormente destacada, que tem uma largura de 3,00 metros, com 17,80 metros e com a data nº 01, com 20,95 metros"*".

Restou, portanto, evidenciado que a Construtora Iguaçu do Brasil lançou no mercado de consumo o empreendimento denominado Condomínio Imperial Gran Villagio, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

⁹ Informações e documentos constantes nos autos nº 20198-44.2013 da 8ª Vara Cível de Londrina Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Imperial Gran Villagio também podem ser aferidas nos autos nº 24278-51.2013 (6ª Vara Cível), 20198-44.2013 (8ª Vara Cível). Há documentação que comprova a veracidade dos fatos aqui narrados.

Por fim, quanto ao décimo quinto empreendimento, o **COMERCIAL CENTER NORTE**, verifica-se que foi ofertado pela Construtora Iguazu do Brasil e demais requeridos por volta do segundo semestre do ano de 2012. Ao todo seriam construídos **8 (oito)** salões comerciais. O prazo de entrega do empreendimento, previsto nos contratos de compra e venda firmados entre os requeridos e os consumidores, era em média de 250 dias úteis, portanto, o prazo final de entrega dos imóveis dar-se-ia por volta do segundo semestre de 2014.

Contudo, ao que tudo indica, os Requeridos estão obstando o prosseguimento das obras e gerando o seu inadimplemento. Em relação a este empreendimento, a Construtora Iguazu do Brasil também não iniciou a construção dos imóveis objetos dos contratos.

Destaca-se, da mesma forma, o fato dos Requeridos terem se utilizado de publicidade enganosa, induzindo o consumidor a erro, vez que os Requeridos não eram e não são os legítimos possuidores e proprietários do terreno onde seria edificado o empreendimento.

Constata-se que nos contratos de compra e venda o imóvel estava discriminado da seguinte maneira: *"O(s) compromitente(s) vendedor(es) a justo título é (são) senhor(res) único(s) e legítimo(s) possuidor(res) do seguinte(s) imóvel(is)" Barracões B14, B15 e B16 (quatorze, quinze e dezesseis), com 444,00m² de terreno privativo, 342,00m² de área útil construída cada barracão, situados no COMERCIAL CENTER NORTE; localizado na Avenida Henrique Mansano, Jardim Santa Mônica, nesta cidade de Londrina, Paraná, em edificação sobre os lotes nº 5-C-II, 5-D e 5-E, com 106.100,27m², destacada do lote nº 5-C-II, da Gleba Jacutinga, com as divisas e confrontações constantes das transcrições n 34.353, 36.856 e 36.855, do CRI do 2º*

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Ofício desta Comarca, objeto da transcrição da matrícula 36.067 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício”.

Ocorre que, referido imóvel, conforme já dito anteriormente, também é de propriedade da família ZANCOPE conforme constam das Matrículas nº **36.067**, 34.353 e 36.855 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina-PR. Portanto, tais contratos de compra venda sequer poderiam ter sido celebrados pelos Requeridos.

Consta no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que o senhor HÉLIO ZANCOPE e sua esposa a senhora SAÍDA BUZALAF ZANCOPE, firmaram com a Construtora Iguazu do Brasil, em 05/12/2012, compromisso de compra e venda dos imóveis registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina/PR sob as transcrições nº **36.067**, 34.353 e 36.855, a saber: “ 1. Lote de terras sob nº 5-C-II, com área de 16.395,16m², conforme descrição objeto da matrícula nº 36.067 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR; 2. Área de terras denominada lote nº 5-D, objeto das transcrições nº 34.353 e 36.856, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR, que encerram as áreas de 25.353,45m² e 22.335,50m², respectivamente, sendo certo que dessa metragem foi excluída, por força de desapropriação, a área de 5.622,31m², remanescendo a área total de 42.066,64m²; e 3. Área de terras denominada lote nº 5-E, objeto da transcrição nº 36.855, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina/PR, que encerra a área de 53.809,94m²; os referidos imóveis encontram-se cadastrados junto à Prefeitura Municipal de Londrina/PR sob as inscrições: Lote 5-C-II sob nº 07010191307600001; Lote 5-D sob nº 07010191308160001; e Lote 5-C sob nº 07010191308860001 ”¹⁰.

Restou, portanto, evidenciado que a Construtora Iguazu do Brasil lançou no mercado de consumo o empreendimento denominado Comercial Center Norte, e comercializou unidades em imóvel do qual não tinha a posse e o domínio, bem como em completo desacordo com a legislação em vigor relativa à incorporação do condomínio (Lei nº 4.591, de 16/12/1964).

¹⁰ Informações constantes nos Autos nº 12551-95.2013 da 9ª Vara Cível de Londrina Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

As informações aqui elencadas sobre o Condomínio Center Norte também podem ser aferidas nos autos nº 24243-91.2013, 24743-60.2013 (8ª Vara Cível), 30696-05.2013. Há documentação que comprova a veracidade dos fatos aqui narrados.

Assim, evidenciado está pela exposição dos fatos, onde se procurou discriminar cada um dos empreendimentos, haver irregularidades, concluindo que os Requeridos agiram de má-fe em prejuízo dos consumidores adquirentes dos imóveis por eles comercializados.

Além disso, há notícias de que os referidos empreendimentos não tiveram a devida aprovação do Órgão Público Municipal responsável pela expedição dos alvarás de licença e aprovação de projetos para que pudessem ser iniciados. Isso demonstra que a Construtora Iguaçu do Brasil, mesmo sem ter a devida autorização da Prefeitura local para iniciar as obras, de forma totalmente imprudente, divulgou e efetivou a comercialização de unidades habitacionais nesses empreendimentos.

Diante desses fatos Excelência, verifica-se que a conduta dos Requeridos, em especial da Construtora Iguaçu do Brasil, foi devidamente maliciosa para com seus clientes o que, de fato, levou ao descumprimento das obrigações pactuadas com os consumidores,

É certo que inúmeras pessoas¹¹ encontram-se em situação de desconsolo, vez que investiram vultosas quantias para a aquisição de imóveis e não há qualquer previsão de cumprimento dos contratos: conclusão das obras ou prosseguimentos destas.

Além de valores em moeda corrente, os consumidores lesados também entregaram aos requeridos bens móveis e imóveis, inclusive constata-se em alguns depoimentos que adquirentes "deram" o único imóvel que possuíam como parte do pagamento. Além disso, foram também dados como pagamento muitos veículos que,



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

imediatamente após o negócio estar concretizado, foram transferidos para o nome da Construtora Iguaçu do Brasil e da Boulevard Locação e Comércio de Veículos Ltda ME, com notícias de que para as outras duas requeridas também houve transferência de propriedade de veículos.

Certo é, por tudo até aqui narrado, que as obras jamais serão entregues nos prazos estabelecidos nos contratos, sendo que em relação a vários dos empreendimentos comercializados pelos Requeridos constatou-se que não há sequer posse e propriedade dos imóveis, abalando sobremaneira a relação jurídica contratual.

Desta feita, caso sejam analisadas pormenorizadamente cada relação individual e contratual, firmada entre os requeridos e os consumidores lesados, pode-se apurar que os valores a serem restituídos a título de descumprimento dos contratos, juntamente com as multas previstas, deve-se chegar a um saldo, aproximado, de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)¹².

Outrossim, ficou devidamente caracterizado que as pessoas jurídicas ora Requeridas são apenas empresas que vulgarmente denominamos "de fachada" e ainda que os sócios-proprietários participam apenas formalmente das sociedades, sendo na verdade funcionários do Requerido CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA. Esses "sócios-proprietários" na verdade só emprestaram seus nomes para as pessoas jurídicas aqui relacionadas, sendo usados como "laranjas", ou seja, apenas para forjar os negócios jurídicos por elas realizados e ocultarem o verdadeiro detentor de poder de mando, o Requerido Carlos Alberto Campos de Oliveira.

Oportuno ressaltar um fato curioso e claro de demonstração de má-fé, verificado nos autos nº 00125551-95.2013.8.16.0014 (em trâmite na 9ª Vara Cível de Londrina). Nele a Construtora Iguaçu do Brasil Ltda move ação declaratória, c/c condenatória e indenizatória por danos morais e materiais, em face de Hélio Zancopé,

¹¹ Cerca de mais de 600 pessoas conforme divulgado pela mídia impressa e televisiva.

¹² Trata-se de valor aproximado vez que segundo informações divulgadas pela imprensa escrita e televisiva, bem como pela análise dos contratos de compra e venda entre os reais proprietários e os Requeridos, esse valor pode sim superar o montante de R\$100.000.000,00.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

sendo que Carlos Alberto Campos de Oliveira, aparece como fiador e principal pagador do negócio jurídico, oferecendo seu patrimônio pessoal e de sua esposa Tânia Regina Farinazzo Campos de Oliveira, como garantia do negócio.

Nos mesmos autos, a Construtora Iguçu do Brasil oferece como garantia real do negócio jurídico um lote de terra situado na cidade de Jandaia do Sul – PR, que tem como proprietário a Agropecuária Rochedo Ltda, representada pelos sócios Srs. Ricardo Farinazzo Campos de Oliveira e Juliana Farinazzo Campos de Oliveira.

Ricardo e Juliana Farinazzo Campos de Oliveira são FILHOS de Carlos Alberto Campos de Oliveira e Tânia Regina Farinazzo Campos de Oliveira, demonstrando assim que a Construtora Iguçu do Brasil e as demais são administradas por Carlos Alberto Campos de Oliveira.

Ora, ninguém em sã consciência ofereceria seu patrimônio ou de seus filhos em garantia de negócio se não tivesse pleno interesse na concretização deste, levando-nos a concluir, portanto, que o Requerido Carlos Alberto Campos de Oliveira é o proprietário das empresas ora Requeridas.

Não bastasse isso, verifica-se que em todos os compromissos informais da Construtora Iguçu do Brasil Carlos Alberto Campos de Oliveira se apresentou como legítimo dono da empresa, inclusive quando da formalização dos contratos de compra e venda, junto aos cartórios de 1º e 2º Registros de Imóveis, este foi formalmente apresentado aos consumidores como proprietário da Construtora Iguçu do Brasil.

Ainda, não há que se esquecer o fato de que foi verificado que em alguns empreendimentos, por exemplo Condomínio Imperial Boulevard, que as metragens previstas no contrato não condiziam com a realidade. Isso restou constatado mais especificamente no imóvel adquirido pelo senhor Miguel El Kadri Teixeira onde analisando o documento obtido por este consumidor, sua unidade junto ao



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

empreendimento (nº 36), não possui as metragens indicadas no contrato, uma vez que o terreno na realidade possui apenas 360,00 m², ou seja, 130,00 m² a menos do que o contratualmente estabelecido. Analisando-se detidamente o contrato entabulado entre as partes, é possível aferir que a própria área construída no imóvel não condiz com aquela contratada, uma vez que às folhas 08 do instrumento de compra e venda há citação de "tabela de áreas sobrados" sendo que, somando-se, atinge-se a marca de tão somente 126,36 m², ou seja, 103,64 m² a menos do que o contratado¹³.

Cumpra ainda dizer, no que se refere ao inadimplemento dos contratos, que o descumprimento de cláusula contratual nos contratos de compra e venda dos imóveis firmados entre os Requeridos e as vítimas constituem um compromisso que, uma vez descumprido por uma das partes enseja a rescisão de contrato, restituição de parcelas pagas e indenização por danos morais. Assim, vislumbra-se que o descumprimento contratual por parte da Requerida Construtora Iguaçu do Brasil acarreta consequências precisas, quais sejam, a restituição dos valores pagos pelos compradores, com os acréscimos devidos, penalidades decorrentes desse descumprimento e eventuais perdas e danos a serem compensadas.

Desta feita, ante as constatações supra, a fim de evitar maiores prejuízos aos atuais e aos possíveis novos consumidores, o Ministério Público ajuizou Ação Cautelar de Arresto, autuada na 9ª Vara Cível desta Comarca sob nº 23531-04.2013, sendo que neste momento, dentro do prazo legal, ajuíza a presente Ação Civil Pública.

2- DAS PRELIMINARES

2.1 DA VIA PROCESSUAL ADEQUADA

A Ação Civil Pública, disciplinada pela Lei Federal nº 7.347/85, e, supletivamente, pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal nº 8.078/90), é vocacionada à tutela do consumidor em sua dimensão coletiva, podendo ser utilizada

¹³ Informações obtidas nos autos nº 0020689-51.2013 da 5ª Vara Cível.
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

para proteger tanto interesses difusos como coletivos, e mesmo os denominados individuais homogêneos.

No regime do Código de Defesa do Consumidor, são admissíveis todas as espécies de ações capazes de propiciar a adequada e efetiva tutela dos direitos dos consumidores (artigo 83). Se a Lei Federal nº 7.347/85 restringia a Ação Civil Pública à defesa de interesses difusos e coletivos, o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 81, possibilitou a tutela coletiva de interesses individuais, quando decorrentes de origem comum, evitando com isso o ajuizamento de milhares de ações, proporcionando economia de tempo e dinheiro para as partes e para o Poder Judiciário.

A classificação de um direito ou interesse como difuso, coletivo ou individual homogêneo, encontra-se intimamente relacionada ao tipo de pretensão jurisdicional pleiteada, sendo possível, e mesmo comum, encontrar, em uma mesma ação, pedidos relativos a mais de uma espécie de interesse.

2.2 DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Preliminarmente, vale lembrar que a legitimidade ativa do Ministério Público para propositura da Ação Civil Pública decorre dos artigos 5º, inciso XXXII, 127 e 129, inciso III da Constituição da República, artigo 5º da Lei nº 7.347/85 e artigo 82, inciso I da Lei nº 8.078/90, visando à defesa da coletividade e de interesses e direitos do consumidor.

Segundo dispõe o artigo 127 da Constituição Federal, "O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis".

A legitimidade do Ministério Público para figurar no pólo ativo da presente demanda está expressamente demonstrada pelo artigo 129, inciso III, da

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Constituição Federal, que estabelece: "São funções institucionais do Ministério Público: 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." Ademais, acrescenta o ilustre autor João Batista de Almeida:

"(...) Aliás, quanto ao Ministério Público, trata-se de função institucional promover o inquérito civil e a ação civil pública (CF, art. 129, III), do que decorrem a obrigatoriedade de propô-la e a indisponibilidade da ação¹⁴." (grifo nosso)

Na ocorrência de situação afiliva aos interesses e direitos dos consumidores, a Lei nº 8078/90 admite a possibilidade de apreciação em juízo, disposta em seu art. 81, sendo possível ao Ministério Público motivar o judiciário para tanto, conforme estabelecido no art. 82, inciso I, do referido Código de Defesa do Consumidor. Na mesma linha processual acrescentou a Lei de Ação Civil Pública o art. 21, assegurando definitivamente sua tutela através de ação coletiva.

O direito consubstanciado no caso em tela preenche a descrição do inciso III, § único do artigo 81 do Código de Defesa do Consumidor ao estabelecer que os interesses ou direitos individuais homogêneos são "decorrentes de origem comum", permitindo a tutela deles a título coletivo.

A *homogeneidade* e a *origem comum* são, portanto, os requisitos para o tratamento coletivo dos direitos individuais.

Nas palavras de Ronaldo Alves de Andrade, "O interesse jurídico dos lesados pela conduta dos réus é individual, não extrapolando a esfera do direito e interesse pessoal, contudo, há de se ponderar que vários consumidores estão na mesma posição fática e jurídica. Dessa forma, pode-se falar em direito transindividual divisível, pois os consumidores, neste caso, são considerados, de fato, uma só pessoa, do que decorre o tratamento coletivo dado pelo Código de Defesa do Consumidor" (*Curso de Direito do Consumidor*, página 481, 2006, Editora Manole).

¹⁴ ALMEIDA, João Batista de. *A proteção Jurídica do Consumidor*. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 238.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Com isso, preleciona o douto doutrinador, viabiliza-se a substituição processual, concedendo legitimação extraordinária ao Ministério Público, nos moldes do artigo 82 daquela instrução normativa, para pleitear em nome próprio direito de consumidores que têm direitos homogêneos e divisíveis com origem comum, conforme se verifica no presente caso.

João Batista de Almeida, afirma ainda que *"a defesa coletiva em juízo dos interesses e direitos dos consumidores será exercida quando se tratar de direitos vinculados a uma só pessoa, mas que possui natureza divisível e titularidade plúrima"*. Dessa forma, não há como se olvidar do caráter individual homogêneo e da origem comum dos direitos violados pela conduta dos requeridos

Resta evidente, portanto, a legitimidade do Órgão Ministerial para propositura da presente demanda visando zelar pelas relações de consumo e a proteção do consumidor, quer pugnando por sua defesa em face dos danos sofridos, quer prevenindo de futuros prejuízos.

Ademais, por se tratar, como se verá adiante, de interesses individuais homogêneos (direitos titularizados por pessoas diversas, uma a uma, ligadas por elementos de homogeneidade e origem comum), inúmeras ações individuais poderiam ser propostas, postulando cada uma de per si, em benefício próprio, o objeto da demanda. De acordo com Almeida veja sobre a legitimidade ativa do Ministério Público:

"O Ministério Público está legitimado à defesa de interesses individuais homogêneos que tenham expressão para a coletividade. (...) Direitos ou interesses homogêneos são os que têm a mesma origem comum, constituindo-se em subespécie de direitos coletivos"¹⁵.

Corroborando com os fundamentos aqui aduzidos, colhe-se a lição de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

"o argumento de que ao MP não é dada a defesa de direitos individuais disponíveis não pode ser acolhido porque em desacordo com o sistema constitucional e do CDC, que dá tratamento de interesse social à defesa coletiva em juízo. O *parquet* não pode, isto sim, agir na defesa de direito individual puro, por meio de ação individual. **Caso o interesse seja homogêneo, isto é, de origem comum, sendo defendido coletivamente (CDC 81 par. ún. III), essa defesa pode e deve ser feita pelo Ministério Público (CDC, 82, I, por autorização da CF 129 IX e 127 caput)**" (Código de processo civil comentado e legislação processual civil extravagante em vigor. São Paulo: RT, 2001).

O SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF) também se manifestou nessa linha, no julgamento do RE 163.231/SP, em que se estabeleceu que no gênero "interesses coletivos", ao qual o art. 129, III, da CF faz referência, se incluem os "interesses individuais homogêneos", cuja tutela, dessa forma, pode ser pleiteada pelo Ministério Público:

"Quer se afirme interesses coletivos ou particularmente interesses homogêneos, *strictu sensu*, ambos estão cingidos a uma mesma base jurídica, sendo coletivos, explicitamente dizendo, porque são relativos a grupos, categorias ou classes de pessoas, que conquanto digam respeito às pessoas isoladamente, não se classificam como direitos individuais para o fim de ser vedada a sua defesa em ação civil pública, porque sua concepção finalística destina-se à proteção desses grupos, categorias ou classe de pessoas." (Relator Ministro Maurício Corrêa, DJ 29.06.2001)

Assim a propositura da presente demanda é de interesse social, cuja defesa é mister institucional do Ministério Público (Art. 127 caput da Constituição Federal). Dessa forma, verifica-se a previsibilidade legal da legitimidade ativa do Ministério Público para exercer em juízo a defesa dos consumidores.

2.3 DA LEGITIMIDADE PASSIVA

A legitimidade passiva dos Requeridos torna-se incontroversa, pois tratam-se de pessoas jurídicas de direito privado, e seus representantes legais, fornecedores de produtos, amoldando-se perfeitamente à definição legal esculpida no artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

"Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços".

No mesmo sentido há entendimento do Tribunal De Justiça do Distrito Federal e Territórios:

"[...] 2 - A construtora que assume, por convênio, direitos e obrigações da cooperativa, e se torna inadimplente, responde pela devolução integral ao ex-associado dos valores pagos. E, assim, é parte legítima passiva em ação em que se postula esses valores.

3- Assumindo a obrigação de devolver as quantias pagas aos cooperados desistentes, não cabe a limitação da condenação ao período em que administrou a obra.

4 - Apelação não provida." (20080110882682APC, Relator JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, julgado em 10/10/2011, DJ 20/10/2011 p. 189).

"[...] 2. Contatando-se que, além de construir e entregar a obra, estava pessoalmente obrigada a promover o recebimento e a devolução dos valores pagos pelos cooperados, a construtora possui legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda em que se pleiteia a rescisão do contrato pelo atraso na entrega do imóvel. (grifo nosso) [...]" (20030110464617APC, Relator FERNANDO HABIBE, 3ª Turma Cível, julgado em 12/05/2010, DJ 18/05/2010 p. 105)

"[...] Possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda a construtora que, mediante convênio com a cooperativa, assume o empreendimento imobiliário, responsabilizando-se pela construção, conclusão, entrega da obra e devolução dos valores aos cooperados desistentes." [...] (20060110357636APC, Relator NATANAEL CAETANO, 1ª Turma Cível, julgado em 20/01/2010, DJ 22/02/2010 p. 84)

"CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. COOPERATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS. DEDUÇÃO DA TAXA DE CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONVÊNIO ENTRE A COOPERATIVA E CONSTRUTORA PARA O TÉRMINO DA OBRA. SOLIDARIEDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA REJEITADA.

1 - O fato da ré, mediante o convênio com Cooperativa, passar a ser a responsável pelo cumprimento do contrato firmado pelos



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

cooperados e aquela, recebendo as prestações e respondendo, inclusive, pela restituição dos valores pagos pelos cooperados, em caso de desistência destes, é o bastante para caracterizar a sua responsabilidade solidária legal com a referida Cooperativa, nos termos do art. 1518 do antigo código civil para responder pela rescisão contratual e reparação civil pleiteada.

2 - "Recurso provido para cassar a sentença." (20030110109468APC, Relator Mario-Zam Belmiro, 2ª Turma Cível, julgado em 07/03/2005, DJ 17/05/2005 p. 131)

Dou provimento e reformo a sentença na parte que declarou a Construtora Aires Costa Ltda parte ilegítima passiva, que assim fica obrigada solidariamente pela devolução das quantias aos autores. (Apelação Cível 2007.01.1.044018-9 ACP)

Há que se ressaltar ainda que, a rigor, as sociedades respondem com a plenitude de seu patrimônio por todos os compromissos sociais assumidos. Os seus sócios têm, contudo, responsabilidade solidária, de tal sorte que serão chamados para solver os débitos sociais. Portanto, diante de uma empresa regularmente constituída, o credor, em ocorrendo a inadimplência da empresa, pode e deve trazer a responsabilidade individual de cada sócio.

A propósito disso já se pronunciou o Ex-Ministro do Supremo Tribunal Federal, Ribeiro da Costa:

Como os sócios da em nome coletivo, os da por cotas, também, e com acerto de cotistas chamados, respondem solidariamente pelas obrigações e dívidas sociais. Aqueles, ilimitadamente. Estes limitadamente, até o montante do capital social. Esta responsabilidade, todavia, apura-se em caso de falência. Só nesse caso. Fora dele não. (1ª. Turma, RE 21.742-SP, RDM, vol. 8º., p. 148)

Dessa forma, infere-se que na gestão social há princípios legais (e aqui se incluem os contratuais) e éticos a serem observados, de maneira que em caso de inobservância dos mesmos, os sócios passam a ser pessoalmente responsáveis ilimitadamente pelas conseqüências dos seus atos.

Verifica-se, portanto, que as reprimendas cíveis passíveis ao caso, extrapolam o limite da pessoa jurídica, atingindo também os sócios, razão pela qual



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

os mesmos devem figurar no pólo passivo, cabendo aos mesmos a responsabilidade pela prática enganosa praticada contra o consumidor.

Desta forma, não há dúvidas quanto à formação do pólo passivo, pelo que, desde logo, se requer seja regularmente processada a demanda.

2.3.1 DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE

JURÍDICA

O artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor, quando trata da desconsideração da personalidade jurídica, assim prevê:

"Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso do direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social.

Omissis...

Parágrafo 5º. Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores".

Como é de conhecimento geral, a pessoa jurídica não se confunde com os seus integrantes, ou seja, é dotada de personalidade jurídica própria, sendo na esfera de seus direitos e obrigações distinta dos seus sócios.

No entanto, vale lembrar que o respeito à distinção havida entre a sociedade e os sócios, não pode chegar a ponto de ser obstáculo limitador da responsabilidade civil.

O tema, em sede de proteção dos direitos e interesses do consumidor, foi bem trabalhado pelo referido dispositivo legal, consagrando-se o princípio de que a pessoa jurídica não pode servir como anteparo à fraude, abuso do direito ou atividade ilícita¹⁶.

¹⁶ Lembra Fábio Ulhoa Coelho: "A separação patrimonial, decorrente da distinção entre as personalidades jurídicas dos sócios e da sociedade pode servir, contudo, de eficaz instrumento para a realização de fraudes à lei, ao contrato ou a Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200

Papel reciclado, menor custo ambiental.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Na verdade, se a distinção entre as personalidades jurídicas (dos sócios e da sociedade) é um privilégio concedido pelo Estado aos membros de sociedade, não é de se esperar que estes utilizem referido privilégio para fins contrários ao direito¹⁷.

A teoria da desconsideração é uma construção doutrinária recente. Visa o aperfeiçoamento da disciplina da pessoa jurídica de forma a compatibilizar a autonomia patrimonial da pessoa jurídica no sistema econômico e a coibição das fraudes e abusos que, através dela são praticados.

A *disregard doctrine* não postula a invalidade, irregularidade ou dissolução da sociedade jurídica desconsiderada. Ao contrário, por superamento da autonomia patrimonial se entende tomar por episodicamente ineficaz o ato constitutivo da pessoa jurídica, ou seja, a sociedade será ignorada apenas no julgamento da conduta fraudulenta ou abusiva da pessoa que a utilizou indevidamente, permanecendo existente, válida e eficaz em relação a todos os demais aspectos de suas relações jurídicas (Fábio Ulhoa Coelho *in* "O Empresário e os Direitos do Consumidor", 1994, Ed. Saraiva, página 219).

A aplicação de tal doutrina visa proteger amplamente o consumidor, uma vez que não são encontrados bens no nome da empresa que sejam suficientes para a cobertura da dívida. Pode-se ocorrer a desconsideração da personalidade jurídica, com base no art. 28 do Código de Defesa do Consumidor, para efeito de redirecionamento da execução contra os sócios. Ocorre o afastamento da pessoa jurídica de sua condição de executada, imputando-se a responsabilidade pela solvência da dívida aos seus sócios, com a apreensão de seus bens particulares.

credores ou ainda de abusos de direito" *apud* "Manual de Direitos do Consumidor", José Geraldo Brito Filomeno, Atlas, 2000, p. 304

¹⁷ "No campo doutrinário ainda, não se pode perder de vista a notável contribuição de Piero Verrucoli, da Universidade de Pisa, para quem a personalização jurídica configura um privilégio para os seus integrantes (sócios), devendo se sujeitar aos mecanismos de controle colocados à disposição do Direito para reagir contra as situações abusivas, via Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

A responsabilidade assim imputada aos sócios é de natureza subsidiária, o que lhes possibilita o exercício do benefício de ordem, que consiste na indicação de bens da pessoa jurídica sobre os quais deve recair, prioritariamente, a penhora.

Não há como admitir que a pessoa jurídica requerida venha servir de anteparo à atividade ilícita, sendo perfeitamente aplicável à teoria da desconsideração da personalidade jurídica.

Diante do exposto, devem os sócios da pessoa jurídica requerida responderem com seu patrimônio pessoal por eventuais prejuízos causados aos consumidores, daí porque, devem figurar como legitimados passivos na presente ação, assegurando-lhes o contraditório e a ampla defesa, já que possuem interesse jurídico no resultado da lide.

2.3.2 DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA INVERSA

A par da Teoria da Desconsideração da Personalidade Jurídica, já comumente conhecida, há que se falar também do surgimento no cenário jurídico brasileiro da Teoria da Desconsideração Inversa da Personalidade Jurídica ("Desconsideração Inversa"), introduzida no nosso país pelo professor Fábio Konder Comparato, em sua obra "O poder de controle da Sociedade Anônima", sob o título "Confusão patrimonial entre titular do controle e sociedade controlada. A responsabilidade *'externa corporis'*".

Sem previsão legal específica, mas aplicada em recentes decisões judiciais, a presente teoria tem como fundamento o artigo 50, do Código Civil, já que os requisitos para a sua utilização são os elencados em tal dispositivo, quais sejam: abuso de personalidade jurídica e confusão patrimonial.

desconsideração da personalidade jurídica" *apud* CDC Comentado pelos Autores do Anteprojeto, Zelmo Denari, Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Assim, tem-se que a Desconsideração Inversa consiste na possibilidade de se invadir o patrimônio da empresa, por dívidas contraídas por um de seus sócios, ou seja, é admitido desconsiderar a autonomia patrimonial da pessoa jurídica, para responsabilizá-la por obrigações assumidas por um ou mais sócios.

Esta coíbe a fraude, o abuso de direito e, principalmente, o desvio de bens; ou seja, o sócio devedor transfere seus bens para a pessoa jurídica sobre a qual tem controle total, esvaziando seu patrimônio pessoal, mas usufruindo daquele que está sob a propriedade da sociedade, já que ao integralizar totalmente a pessoa jurídica, passa a exercer a atividade em seu nome, com o objetivo de fraudar terceiros, o que se percebe claramente no caso em tela.

Diante disso, os credores (consumidores lesados) têm dificuldade para satisfazerem seus créditos, frustrando suas pretensões, o que lhes dá, adotando essa linha de ideias, o direito de invadir o patrimônio da sociedade – usada pelo devedor (Requeridos) para “esconder” seus bens – uma vez que o caminho para alcançar suas pretensões, através da penhora e, após, da venda das cotas sociais, é mais lento e muitas vezes será ineficaz.

O professor J. Lamartine Corrêa de Oliveira, ao tratar de um caso de fraude contra credores, através da transferência de bens do devedor, destaca que: *“esse remédio jurídico extraordinário só será admissível quando a obtenção normal do valor das quotas pertencentes ao sócio, e que garantem primariamente o credor pessoal, seja difícil e ponha em perigo a satisfação da pretensão.”* (A Dupla Crise da Pessoa Jurídica, Ed. Saraiva, São Paulo, 1979, págs. 341/342).

A Desconsideração Inversa pode ser aplicada independentemente, de ter sido demonstrada a transferência dos bens do patrimônio particular do sócio controlador-devedor para a pessoa jurídica. A justificativa para tal afirmativa é dada pelo desembargador Pereira Calças, no Agravo de Instrumento 1198103-0/0 – SP, *in verbis*:

Forense Universitária, 6ª ed, p.204.
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

"Isto porque, frustradas as diligências realizadas com o escopo de bloquear ativos financeiros do sócio devedor, que apresenta suas contas zeradas, exsurge evidente que, na condição de 'dono' ou 'sócio de fato' ou 'controlador' das sociedades, retira da caixa das empresas, mediante expediente lícitos ou ilícitos, formais ou informais, o necessário para sua manutenção e de sua família."

Dessa forma, o sócio devedor, que alega não ter condições de pagar suas dívidas (insolvente), não precisa ter, de fato, dinheiro em suas contas bancárias pessoais, basta usufruir de tudo aquilo que pertence à sociedade que controla, mantendo um padrão de vida incompatível com a situação jurídica que ostenta.

Tal assunto, entretanto, não é corriqueiro nos julgados de nossos tribunais, no entanto, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou o Agravo de Instrumento 1.198.103-0/0, que antecipou a tutela recursal para reformar decisão de 1º grau e determinar a penhora online de valores nas contas de três empresas de um grupo econômico, a fim de adimplir dívida de seu sócio majoritário, pessoa física. No caso em questão, os requisitos necessários para configuração da Desconsideração Inversa estavam presentes, o que permitiu que o credor do sócio atingisse o patrimônio da sociedade por ele integrada, tendo seu crédito satisfeito.

Cabe ressaltar que, apesar de não ser de aplicação cotidiana, tampouco haja previsão legal específica, o presente conceito de desconsideração já foi introduzido no Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 28; na Lei Antitruste, artigo 18; e na Lei do Meio Ambiente, mas em todos decorre da interpretação do texto e da aplicação de regras de hermenêutica a justificar, da mesma forma que o artigo 50 do Código Civil, a adoção do conceito de inversão.

Resta claro, portanto, que a desconsideração é mais eficiente para o credor e, inclusive, mais célere, quando comparada à penhora da participação social do sócio (cotas ou ações), uma vez que nesta condição a preferência é dos credores sociais.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Vale enfatizar, que a Desconsideração não é mais efetiva, apenas, para o credor, mas também para o devedor, que pode ser executado de uma forma menos gravosa, evitando-se a alienação compulsória das participações e impedindo a interferência judicial na sociedade.

Assim, ante a situação fática ora narrada, restando clara a existência da fraude, simulação e desvio de bens por parte dos Requeridos, é cabível a interpretação do artigo 50 do Código Civil a permitir a Desconsideração Inversa da personalidade jurídica, passando as pessoas jurídicas ora Requeridas a responderem pelas obrigações dos sócios devedores.

3. DO DIREITO:

3.1 DA RELAÇÃO DE CONSUMO

Como sabido, a relação de consumo caracteriza-se pela presença de um consumidor em um pólo e de um fornecedor em outro. É o que leciona João Batista de Almeida (na obra "A Proteção Jurídica do Consumidor. Saraiva, São Paulo, 1993, pag. 1):

"As relações de consumo são bilaterais, pressupondo numa ponta o fornecedor – que pode tomar a forma de fabricante, produtor, importador, comerciante e prestador de serviços -, aquele que se dispõe a fornecer bens e serviços a terceiros, e, na outra ponta, o consumidor, aquele subordinado às condições e interesses impostos pelo titular dos bens ou serviços, no atendimento de suas necessidades de consumo."

De acordo com o artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, considera-se consumidor "... toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final", enquanto o fornecedor é conceituado como "... toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

comercialização de produtos ou prestação de serviços". O diploma legal supracitado ainda dispõe que produto "... é qualquer bem, móvel ou **imóvel**, material ou imaterial".

No caso em comento, a Requerida Construtora Iguaçu do Brasil, por intermédio de seus representantes legais e bastantes procuradores também Requeridos, foi contratada para a construção de empreendimentos residenciais, lhe competindo construir inúmeras unidades habitacionais, conforme memoriais descritivos das obras, de acordo com o tipo de unidade por empreendimento (contratos de compra e venda de imóveis anexos).

A predita pessoa jurídica desenvolveu atividade de construção, sendo reputada, por isso, fornecedora de bem imóvel.

Por sua vez, os adquirentes dos empreendimentos são pessoas físicas que adquiriram os imóveis/produtos como destinatários finais, para fins de moradia própria, caracterizando-se como consumidores.

O objeto da relação jurídica consistiu na construção de bem imóvel, reputado produto na definição da legislação consumerista.

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

Nesse ponto em especial, restou evidente que a Construtora Iguaçu do Brasil expôs a venda unidades habitacionais em desacordo com o previsto no memorial descritivo das obras que integram os contratos celebrados por eles, à exemplo

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

do já citado contrato do consumidor senhor Miguel El Kadri Teixeira, que constatou ser a metragem real inferior à metragem pactuada.

Ainda, há que se observar o disposto no artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor no que tange à publicidade enganosa:

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.
§ 1º É enganosa 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. (grifo nosso)

Resta clara, portanto, a publicidade enganosa realizada pelos Requeridos, vez que os empreendimentos ofertados ao consumo não eram de propriedade da Construtora Iguaçu do Brasil.

A lesão aos consumidores é patente e da atuação da Construtora Iguaçu do Brasil restou devidamente comprovada que provocou lesão patrimonial generalizada aos consumidores (conforme comprovam os documentos anexos – contratos e pagamentos – e declarações prestadas ao Ministério Público), cabendo, portanto, responsabilidade civil e dever de indenizá-los pelos prejuízos causados de maneira objetiva, independentemente de culpa. Nesse sentido, seleciona-se um antigo julgado do TRF4:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. AÇÃO REVISIONAL E INDENIZATÓRIA POR DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. OBRA REALIZADA COM FINANCIAMENTO DA CEF. CDC. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO AGENTE FINANCEIRO. PROVA ARQUITETÔNICA. DEFERIMENTO. O sistema de reparação de danos instituídos pelo CDC – aplicável ao caso (CC nº 29.088/SP. STJ. 2ª Seção Unânime. Rel. Ministro Waldemar Zveiter. DJU 13.11.00, p.130) –, questiona, tão somente, a existência de vício na prestação contratual, sem perquirir sobre a culpa, **adotando um regime de responsabilidade legal, objetiva e solidária de todos aqueles que ajudaram a colocar o produto no mercado, seja através de vínculo direto com o consumidor, seja através de vínculo contratual apenas**

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

com a cadeia de fornecedores (arts. 7º, 18, 20 e 24) (...) (TRF4, AG 2007.04.00.021564-3, Quarta Turma, Relator Valdemar Capeletti, D.E. 03/09/2007)"

Desta feita, os Requeridos deverão ser condenados ao ressarcimento do dano material provocado aos consumidores lesados, por terem descumprido as cláusulas contratuais previstas lesando, inclusive, terceiros de boa-fé.

3.2 DA RELAÇÃO DOS CONSUMIDORES LESADOS COM OS REQUERIDOS

Cumpra observar que o descumprimento de cláusula contratual nos contratos de compra e venda dos imóveis firmados entre os requeridos e as vítimas constituem um compromisso que, uma vez descumprido por uma das partes enseja a rescisão de contrato, restituição de parcelas pagas e indenização por danos morais. Assim, vislumbra-se que o descumprimento contratual por parte da construtora acarreta consequências precisas, quais sejam, a restituição dos valores pagos pelos compradores, com os acréscimos devidos, penalidades decorrentes desse descumprimento e eventuais perdas e danos a serem compensadas.

Pois bem, reiterando o conteúdo explicitado na Ação Cautelar nº. 23531-04.2013 e de acordo com os apontamentos supra, verifica-se que a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME e, conseqüentemente, seus sócios proprietários e bastantes procuradores, estão inadimplentes, senão vejamos.

De acordo com informações prestadas nesta Promotoria Especializada pelo senhor MAGNO RICARDO NANTES BITTENCOURT foi **firmado contrato de compra e venda de imóvel no dia 11 de dezembro de 2011** (anexo), restando explicitado na cláusula 4ª que "**o compromissário comprador entra na posse precária do imóvel compromissado, ficando a posse definitiva contratada para o prazo de 300 (trezentos) dias úteis a contar desta data, prazo que está estipulado para a conclusão e entrega do imóvel**".



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Assim, conforme informações de referida pessoa, o prazo da CONSTRUTORA ora requerida para entrega do empreendimento Imperial Catuaí findar-se-ia no dia 14 de março de 2013, data já ultrapassada, estando em mora, portanto o promitente-vendedor.

O adquirente senhor MAGNO RICARDO NANTES BITTENCOURT informou que frequentemente visita o empreendimento adquirido e contata que até o momento não há nem indício de edificação, o que mais uma vez corrobora com a tese de inadimplemento contratual.

Ainda no que diz respeito às informações prestadas por MAGNO, verifica-se que no contrato de compra e venda celebrado com a IGUAÇU DO BRASIL consta que o terreno onde seria edificado o empreendimento IMPERIAL CATUAÍ, situado na Rua Prado Alvino Teixeira, nº 645, Gleba Jacutinga, estaria matriculado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício desta Comarca sob a transcrição nº 35.924.

Contudo, requisitado ao referido cartório, através do Ofício nº 248/2013, que encaminhasse a esta Promotoria Especializada eventuais registros de imóveis em nome da CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME, para nossa surpresa, constatou-se existir em nome da requerida apenas o lote de terras sob nº 7/8-A, da quadra 01, com área de 2.631,66 metros quadrados sob Matrícula nº 81.972, da Gleba Jacutinga.

Ora, tal documento demonstra por si só a má-fé dos requeridos, vez que realizaram contrato de compra e venda de imóvel denominado Condomínio Imperial Catuaí com inúmeros consumidores atestando terem justo título, serem únicos e legítimos possuidores do imóvel localizado do lote nº 5-C, com 24.750,00m², destacado do lote nº 5, da Gleba Jacutinga, com as confrontações constantes da transcrição nº 35.924 no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Londrina.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

E mais Excelência, demonstram as certidões emitidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis de Londrina 3º e 4º Ofícios, bem como as certidões do 2º e 3º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá que tanto a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL quanto seus representantes legais não possuem quaisquer bens imóveis registrados em seu nome, provando-se, portanto, a inidoneidade dos requeridos.

Ainda, verifica-se das certidões emitidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis de Londrina 1º e 2º Ofícios constarem em nome da requerida apenas dois pequenos imóveis, contudo também insuficientes para saldar dívidas. No Cartório do 1º Ofício consta um lote de terras com área de 5.500,00m², matrícula 26.885, subdivisão do lote 103-A, da Gleba Ribeirão Cambé; no Cartório do 2º Ofício consta um lote de terras com área de 2.631,66m², matrícula 81.972, da Gleba Jacutinga.

Oportuno, mais uma vez, destacar que no contrato de compra e venda do CONDOMÍNIO IMPERIAL HIPICA II, celebrado com a adquirente MARIANA OSTERNACK BLANSKI, consta ser a IGUAÇU DO BRASIL a única e legítima proprietária e ter justo título do imóvel localizado na Rua Izaias Canette, nº 515, Bairro Ibirapuera (Jockey Club Hípica), com área de 3.914,00 m², sob matrícula nº 34.869 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Londrina.

Contudo, não é o que se verifica pelo documento encaminhado pelo 1º Ofício, o qual informa ter a Iguaçu do Brasil realizado venda e compra do imóvel sob matrícula 26.885 constituinte de um lote de terras com 5.500,00 m², lote 103-A, Gleba Ribeirão Cambé, chácara nº 23, imóvel, portanto, diverso do negociado com MARIANA.

Do mesmo modo como informado pelo adquirente MAGNO, o contrato de MARIANA, firmado no dia 26 de junho de 2012, previu expressamente na cláusula 4ª que "o *compromissário comprador entra na posse precária do imóvel comprometido, ficando a posse definitiva contratada para o prazo de 300 (trezentos) dias úteis a contar desta data, prazo que está estipulado para a conclusão e*



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

entrega do imóvel", estando esse prazo no fim sem contudo a edificação do empreendimento.

Há que se ressaltar, ainda, que nas cláusulas constantes no contrato de compra e venda do imóvel Imperial Hípica II, da adquirente MARIANA OSTERNECK BLANSKI, está previsto na cláusula 14ª a especificação de que o referido instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil.

O art. 585, incisos, I, II, III e VIII, dispõe que são títulos executivos extrajudiciais o cheque, a escritura pública ou outro documento público assinado, o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas, os contratos garantidos por hipoteca, penhor, anticrese e caução e todos os títulos a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva, atribuindo o artigo 5º, I, da Lei nº 7.347/85, legitimidade ao Ministério Público para intervir na ação principal.

Art. 5º Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:

I - o Ministério Público;
(...)

Nesse ponto, insta ressaltar que os Requeridos utilizaram-se de artimanha para eximir-se da responsabilidade civil, caso os consumidores aduzissem em juízo sobre o "título executivo extrajudicial". Explico: observa-se que quando da assinatura da grande maioria dos contratos de compra e venda firmados com os Requeridos, percebe-se que ao final há a seguinte redação:

"Pelas partes foi aceito o presente Memorial em todos os seus expressos termos, que depois de lido e achado em tudo conforme outorgaram, aceitam e assinam, **dispensando a presença das testemunhas**" (grifo nosso)

Ora, resta claro que os Requeridos agiram de má-fé e em prejuízo dos consumidores, vez que a redação do artigo 585 do Código de Processo Civil estabelece que são títulos executivos extrajudiciais:

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; **o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas**; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores;(grifo nosso).

Novamente oportuno se faz transcrever alguns trechos das declarações para aprofundar e dimensionar o problema em questão, senão vejamos:

Empreendimento Imperial Catuaí: vítima MAGNO RICARDO

NANTES BITTENCOURT:

"(...) que no mês de outubro de 2011 o declarante se interessou por um empreendimento da empresa Iguazu do Brasil Ltda, para construção de um sobrado; que na ocasião o marketing de tal empresa era muito forte; que o declarante foi orientado a procurar a imobiliária "Kasa Imóveis", com a corretora Sirlene; que esta pessoa mostrou o empreendimento ao declarante, denominado Condomínio Imperial Catuaí na Rua Paulo Alvino Teixeira nº 645; que em 22/1/2011 o declarante **assinou um contrato de venda do imóvel com a Iguazu do Brasil Ltda, tendo como procurador o senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA** que o negócio foi fechado por R\$185.000,00, sendo que pagou R\$ 23.000,00 à vista, R\$97.000,00 pagaria dentro de seis meses e R\$65.000,00 após a conclusão da obra; que ficou estipulado o término da obra para 300 dias a partir de 22/12/2011 e pelos cálculos do declarante esse vencimento s daria em 14/03/2013.; que foi estipulada multa de 3% no caso de atraso e aluguel de R\$500,00 por mês; **que no mês de dezembro de 2012 resolveu alterar o contrato** ficando estipulado que pagaria 11 cheques de R\$2.000,00 o primeiro em janeiro de 2013 e o último em novembro de 2013, e R\$140.000,00 na entrega das chaves, sendo 4 parcelas de R\$25.000,00 e 2 de R\$20.000,00; **que esclarece que essa alteração do contrato foi feita em nome de GUSTAVO JACOMETO BERTOLINI, então procurador da empresa Iguazu do Brasil**; que o declarante quer esclarecer **que resolveu alterar o contrato depois que percebeu que um dos corretores da Iguazu do Brasil tratava-se da pessoa de HELIO PICCONI FERNANDES, que já havia sido presidiário na Penitenciária Estadual de Londrina; que Helio Picconi é proprietário da corretora HF Corretora de Imóveis com endereço da Rua Carlos Galhardo, nº 110, nesta cidade; que Hélio Picconi inclusive continua trabalhando e vendendo para a Iguazu do Brasil Ltda no Shopping Catuaí Norte**; que a construtora Iguazu do Brasil continua com um marketing bastante forte, com chamamentos



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

para vários setores da sociedade, aceitando o pagamento em safra, em veículos e em outros bens; que a partir do dia 20/01/2013 as pessoas com quem negociava na construtora Iguazu do Brasil não atenderam mais os telefonemas do declarante, tanto neste cidade quanto na cidade de Maringá que é a sede da empresa, que então o declarante passou a ter conhecimento que os donos dos terrenos onde haviam empreendimentos da Iguazu do Brasil afirmavam que não tinham recebido, como por exemplo no investimento denominado "Imperial Bourbon" e "Imperial da Hípica II"; que no empreendimento onde o declarante adquiriu, ou seja, no condomínio Imperial Catuaí a dona do imóvel, Sr^a MARIA HELENA ZANCOPE, disse que a construtora não pagava as parcelas do imóvel desde agosto de 2012; que a proprietária desse imóvel mencionou que entraria com ação para reaver a propriedade do terreno; que soube que a proprietária do imóvel firmou contrato de compra e venda onde receberia também alguns sobrados; que o proprietário do imóvel onde está o empreendimento condomínio Hípica II afirmou que recebeu R\$200.000,00 em cheques que não tinham fundos da construtora Iguazu do Brasil; que o declarante entrou em contato com a construtora objetivando rescindir o seu contrato mas não obteve êxito, tendo a senhora GISELA, do departamento financeiro em Maringá, dito "nós não rescindimos contrato", podendo pegar uma autorização do declarante para revender; que o imóvel adquirido pelo declarante não tem nada construído; que no seu condomínio observou que levantaram apenas 14 casas de um total de 110 casas; que o declarante pretende ingressar com ação de rescisão de contato e tentar reaver o que já pagou para a Construtora; que tem conhecimento de que o proprietário atual da construtora Iguazu do Brasil é CARLOS ALBERTO SOUZA BORGES (desde março de 2009), tendo como sócia OSÉLIA BENEDITA DA SILVA (desde janeiro de 2013); que o declarante quer também esclarecer que entre todos os investidores causa perplexidade o fato de os contratos de compra e venda serem feitos sempre no CARTORIO SIMONI e sempre com o mesmo funcionário, cujo nome o declarante não se lembra neste momento"

Empreendimento Imperial Boulevard: vítima EDUARDO

TOMASETTI:

"(...) que o declarante adquiriu para a sua filha um imóvel lançado pela CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA, no condomínio Imperial Boulevard, lote 19, assinando um contrato de compra e venda no dia 11/09/2012; que o declarante negociou com o proprietário da construtora senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, que tinha como procurador o senhor GUSTAVO JACOMETTO BERTOLINI, que o declarante tem conhecimento que eles lançaram 14 empreendimentos ao todo na cidade de Londrina, mas que estão em ordem e que devem sair são apenas 2 o Residencial Crystal e o Hípica I, que o próprio senhor

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Carlos Alberto anuncia nos jornais; que o declarante pagou à vista o valor de R\$274.955,00 mais dois veículos no valor de R\$75.045,00 totalizando o valor de R\$350.000,00; que o prazo para entrega foi estipulado em 500 dias, 10% de multa e R\$1.000,00 de locação, com término para o mês de junho de 2014; que o declarante assinou o contrato no CARTÓRIO SIMONI com uma pessoa de origem nipônica de nome ROBERTO; que pelo que sabe os demais adquirentes sempre assinaram contratos com o tal ROBERTO; que quem mais insistiu para o declarante fazer o negócio foi o corretor HÉLIO FERNANDES PICCONI, sendo que souberam que o CRECI de tal pessoa já está cancelado há algum tempo; que um dos proprietários do imóvel onde seria construído o condomínio Imperial Boulevard é o senhor PEDRO MARTINS LOPES, que reside na rua Antonio Psicchio nº 300 ap 1103, nesta cidade cujo telefone é 3336-6363 e celular 9941-5301; que tal pessoa permutou o seu imóvel por 7 sobrados no Residencial Catuai; que um dos motivos que levou o declarante a fechar o negócio foi que o senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA ofereceu em garantia uma fazenda de 200 alqueires, mas na verdade quando o declarante foi checar a hipoteca referia-se a uma propriedade de 7 alqueires e em terceiro grau; que outra inverdade o declarante descobriu que a tal fazenda não estava no nome do senhor CARLOS mas sim da AGROPECUÁRIA SOUZA DE MARINGÁ LTDA; que desconfiado sobre a real possibilidade de entrega dos imóveis pela construtora o declarante e outros adquirentes se reuniram para denunciar o caso ao GAECO, inclusive contando também com a presença dos proprietários dos imóveis; que além de GUSTAVO JACOMETO BERTONILI trabalha também com o senhor CARLOS a senhora ANGELICA SILENE VORONHUK LORGA; que o declarante tem ido constantemente até a cidade de Maringá cobrar o senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA e informa nesta ocasião o endereço da sede da empresa como sendo Avenida Colombo, nº 438, sobreloja, e endereço residencial Rua Sol Poente, nº 124 Jardim Imperial, Maringá/PR; que o declarante ainda informa que o senhor CARLOS ALBERTOS CAMPOS DE OLIVEIRA garantiu que o imóvel onde seria construído o imóvel Imperial Boulevard era de propriedade da construtora, mas isto não é verdade (...)"

Empreendimento Imperial Hípica II: vítima ERICA

FERNANDA ALVES:

"(...) que a declarante e seu esposo Ricardo Fernando de Souza, adquiriram um sobrado da CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA no empreendimento denominado condomínio Hípica II, nesta cidade, tendo assinado o contrato de compra no dia 27/06/2012 com o representante da construtora senhor GUSTAVO JACOMETTO BERTOLINI; que o valor foi de R\$180.000,00, sendo que pagaram à vista R\$45.651,00, representado por um veículo marca Honda; que efetuaram o

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

pagamento de seis parcelas no valor de R\$1500,00 e ficou restando o pagamento de R\$125.349,00 para o pagamento em abril de 2013, sendo que para este débito a declarante e seu esposo deram outro veículo para abater no valor de R\$13.000,00; que o restante da dívida a declarante ainda não quitou, pois soube que o terreno do condomínio Imperial Hipica II que pertence ao senhor JOAO CARLOS BARROSO, não foi quitado e tem R\$300.000,00 em cheques devolvidos; que o senhor Joao Carlos Barroso já informou que está reavendo o terreno de volta e que ali não será realizado nenhum condomínio; que a declarante e seu marido foram pessoalmente até a cidade de Maringá e procuraram a Construtora Iguazu do Brasil com o objetivo de fazêrem o distrato, sendo recusado por aquela empresa; que disseram à declarante que não vão devolver o dinheiro e que o sobrado "um dia" seria construído; que a declarante e seu marido notificaram extrajudicialmente a construtora Iguazu do Brasil, não tendo esta recebido a Notificação aqui em Londrina e pediram para que fosse encaminhado para Maringá; que pretendem rescindir o contrato e buscar a devolução das quantias pagas; que a declarante informa que no condomínio Imperial Hipica II a construtora não construiu nada até agora, somente sendo construído o muro do empreendimento (...)"

Empreendimento Imperial Bourbon: vítima ROGACIANO

MARIO DA SILVA:

"(...) que realizou contrato de compra de um imóvel junto à Construtora Iguazu do Brasil LTDA em 14/01/2013, (empreendimento denominado Imperial Bourbon), outorgando procuração aos Srs. Carlos Alberto Campos de Oliveira e Gustavo Jacometto Bertolini, junto ao Cartório Simoni, procuração esta providenciada pelos procuradores e que somente foi ao cartório para assinar juntamente com o vendedor Willian; a negociação ocorreu no escritório da construtora no mesmo endereço do empreendimento, na Rua Claudir Martinez Rossi, Jardim Santa Mônica, Londrina -PR; que foi acordado o prazo de entrega do imóvel de 374 dias úteis; que pagou o valor de R\$10.000,00 como sinal, conforme recibo em anexo na data de assinatura do contrato, ficando estipulado o pagamento de mais 03 parcelas de valor R\$3.000,00 a vencer; e como parte de pagamento, seu imóvel no valor de R\$150.000,00, o qual reside, na Rua Waldomiro Pistun, nº394, Parigot de Souza III, quadra 25, matrícula 11.836; e mais R\$61.000,00 financiados após a entrega das chaves. Que no momento da negociação foi verbalizado que a Construtora era a legítima possuidora do imóvel, não sendo apresentado nenhum documento; Que, desconfiou da idoneidade da construtora, então, se dirigiu até os empreendimentos próximo à Unopar e outro próximo à Avenida São João, não encontrando nenhuma placa da Construtora. Questionou sobre a demora em iniciar as obras, pois estava marcada para fevereiro, sendo-lhe

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão-Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

informado que seria em abril/2013. Que após informações veiculadas pela mídia, entrou em contato com o vendedor Willian, mas o mesmo disse não ter conhecimento dos fatos e que retornaria, o que não ocorreu. Que revogou a procuração assim que se certificou do ocorrido. Que não procurou a Construtora até o presente momento e que pretende demandar judicialmente para ver o contrato anulado e restituição dos valores pagos (...)"

Empreendimento Imperial Hípica II: vítima DEMISSON DAVI

BORGES:

"(...) que realizou contrato de compra de um imóvel junto à Construtora Iguazu do Brasil LTDA, em 14/03/2012, (empreendimento denominado Condomínio Imperial Hípica II), no qual estabelece o prazo de entrega do imóvel em 300 dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato, que findaria em 30/05/2013; que já pagou o valor de R\$41.500,00 representados por um veículo marca Fiat e mais 10 cheques no valor de R\$2.850,00 cada, totalizando o valor de R\$70.000,00; além de R\$100.000,00 que seriam pagos na forma de financiamento após a entrega das chaves. Que, se dirigiu até o local do empreendimento e não encontrou indícios de obra, nem fundação, nem terraplanagem; que entrou em contato com a Construtora, a qual informou que houve um atraso e que a previsão de início da obra estava marcada para o mês de maio/2013 e entrega em 24 meses. Que ao tomar conhecimento através da mídia acerca da idoneidade da Construtora, conseguiu com outro comprador, o contato do verdadeiro proprietário do terreno vendido para a Construtora, o Sr. João Carlos Barroso, e este informou já estar tomando as providências judiciais, inclusive denunciando ao GAECO, pois possui R\$300.000,00 em cheques devolvidos da Construtora Iguazu do Brasil. Que entrou em contato nos telefones 44-9885-7711/3046-0405/3225-7711, com Gisele (setor administrativo), questionando sobre as informações veiculadas e também sobre a demora no cumprimento do contrato; a mesma respondeu que ocorreram problemas em alguns empreendimentos e que o Sr. João Carlos Barroso tinha o direito de buscar a Justiça. Que propôs a Construtora a restituição dos valores pagos (R\$70.000,00) para resolver o contrato, mas negaram, alegando que poderia ser o imóvel objeto do contrato, colocado à venda; o que mais tarde veio a certificar-se (...)"

Empreendimento Imperial Catuaí: vítima GUILHERME

AUGUSTO FLORENCIO:

"(...) que o declarante adquiriu junto à CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME, em setembro de 2011, uma



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

unidade residencial localizada no empreendimento IMPERIAL CATUAÍ, localizado na Rua Paulo Alvino Teixeira, nº 645, nesta cidade, com área a ser construída de 134,40 m², sobre o lote nº 5C, com área total de 24.750m², destacado do lote nº5 da Gleba Jacutinga; conforme transcrição nº 35924 do 2º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca; **que o contrato previa a entrega da obra em 300 dias, que venceu na data de 24/12/2012, sem que a mesma fosse entregue**; que a partir do vencimento a construtora paga ao declarante referente à multa mais aluguel o valor de R\$1.200,00 por mês, todo o dia 27; que no entanto esclarece que para receber tal numerário o declarante precisa ligar sempre para o senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA ou sua funcionária GISELA, na cidade de Maringá; **que o que preocupou bastante o declarante foi a informação da proprietária do terreno de que desde agosto do ano de 2012 a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA parou de efetuar os pagamentos, devendo, ainda, àquela a importância aproximada de R\$700.000,00; que outra preocupação diz respeito ao fato de que até o momento foi iniciada a obra de apenas 15 sobrados, e ainda assim, estão “no esqueleto”, de um total de 110 sobrados; que o senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA é muito prestativo antes de assinar o contrato, e depois a sua conduta é outra, inclusive ele fala uma coisa ao declarante, e este vai checar e encontra outra situação**, como no caso do número de funcionários na obra, que o senhor CARLOS afirmou serem aproximadamente 40 e na verdade haviam apenas 15 trabalhando; **que o declarante já efetuou todos os pagamentos relativos à aquisição, dando um carro no valor de R\$42.000,00, outro veículo no valor de R\$10.000,00 (que foram transferidos à Iguazu do Brasil), R\$33.000,00 em três cheques, R\$30.000,00 em três cheques e R\$45.000,00 representados por quatro cheques; que o declarante também soube que no outro empreendimento Imperial Bourbon os proprietários do terreno não receberam nada e com relação ao empreendimento Hípica II, também da Iguazu do Brasil, o proprietário do terreno recebeu apenas R\$92.000,00, tendo a receber a importância de R\$400.000,00; que o declarante ao sair da reunião realizada na segunda feira na sede do GAECO telefonou para o senhor CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA e propôs a rescisão do seu contrato e a devolução da importância paga, o que não foi aceito pelo senhor CARLOS, que argumentou não poder receber de volta, podendo apenas colocá-lo a venda para o declarante (...)**

Empreendimento Imperial Milano Garden: vítimas DENER DE OLIVEIRA IMAMURA e CRISTIANE APARECIDA IMAMURA DE OLIVEIRA:

(...) que realizaram contrato de compra de um imóvel junto à Construtora Iguazu do Brasil LTDA, de acordo com contrato em anexo, em 24/08/2012, (empreendimento denominado Imperial Milano Garden), que já pagaram o valor de R\$47.000,00, que o prazo de entrega da obra é setembro de 2014,

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Caçitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CER : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

sendo que em visita ao local do imóvel a ser construído os declarantes verificaram não haver nem sinais de início de obra; que entraram em contato telefônico com a construtora mas ninguém sabe informar nem esclarecer nada quanto ao início das obras; que foram ao 1º Ofício de Registro de Imóveis e verificaram que a matrícula do terreno (66.874) já foi desmembrada em 2 novas matrículas, com 2 proprietários, e que 1 desses proprietários já está movendo ação contra a construtora; que tomaram conhecimento dos fatos envolvendo a Construtora Iguaçu através da mídia; que pagam R\$2.000,00 por mês e como outra parte do pagamento ofereceram um imóvel no valor de R\$200.000,00, valor este que pode ser entregue ao final da obra, conforme estipulado no contrato; que os declarantes têm interesse em rescindir o contrato ou fazer o pagamento dessas parcelas restantes através de um depósito judicial e, para tanto, vão procurar um advogado, até que sejam concluídas as investigações acerca da Construtora para um eventual ressarcimento de seus danos(...)"

Esclarece-se Excelência, que a Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor apurou que todas as vítimas apontam a pessoa de CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA como dono da Construtora Iguaçu e das outras três pessoas jurídicas Requeridas, e que seus mandatários atuam sob suas orientações. Inclusive isso também foi aferido por ocasião da investigação criminal realizada pelo GAECO.

De outro compasso, restou igualmente demonstrado, por intermédio das provas documentais e diante dos valores já auferidos, que os Requeridos seguramente intentam dilapidar seu patrimônio e furtar-se assim, de eventual responsabilidade.

Demonstram as certidões emitidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis de Londrina 1º, 2º, 3º e 4º Ofícios, bem como as certidões do 2º e 3º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá que tanto a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL quanto os demais requeridos legais não possuem bens imóveis suficientes registrados em seu nome para adimplir a dívida com os consumidores.

A CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL possui no Cartório de Registro do 1º Ofício apenas o imóvel sob **matrícula 26.885** constituinte de um lote de terras **com área de 5.500,00 m2**, lote 103-A, Gleba Ribeirão Cambé, chácara nº 23, e no Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Cartório de Registro de Imóvel do 2º Ofício apenas o lote de terras sob nº 7/8-A, da quadra 01, com área de 2.631,66 metros quadrados sob Matrícula nº 81.972, da Gleba Jacutinga, portanto muito aquém do que se vislumbra nos contratos de compra e venda de imóveis.

Com efeito, os requeridos têm domicílio certo, e, mais, encontram-se praticando atos que, certamente, frustrarão os atos executórios futuros e lesarão seus credores, como por exemplo a garantia hipotecária dada ao consumidor EDUARDO TOMASETTI. Na espécie, portanto, amolda-se os ditames do art. 813, inc II, "b", do CPC.

Nesse sentido, necessário se faz demonstrar o entendimento do ilustre professor Antônio Cláudio da Costa Machado que preconiza, *in verbis*:

"Em seguida, encontramos previsão de transferência ou tentativa de transferência patrimonial a terceiros, que se revela pela celebração de contratos de compra e venda, compromisso, promessa de cessão, doação, dação em pagamento, etc. ou pela prática de atos preparatórios para a realização de qualquer desses negócios jurídicos." (MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. Código de Processo Civil interpretado e anotado. 4ª Ed. São Paulo: Manole, 2012. P. 1495)

Trilhando a mesma ótica doutrinária supra mencionada, tomemos os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CAUTELAR DE ARRESTO. Contrato de compra e venda de insumos agrícolas. Arresto de bens imóveis. Arts. 813 e 814 do CPC. Preenchimento dos requisitos legais. Domicílio certo. Lastro probatório. Presunção de ausência e insolvência do devedor. Dívida existente. Origem do débito comprovada. Desnecessidade de título executivo. Negado provimento à apelação. Unânime. (TJRS - AC 271740-10.2012.8.21.7000; Catuípe; Décima Oitava Câmara Cível; Relª Desª Nara Leonor Castro Garcia; Julg. 19/07/2012; DJERS 25/07/2012)

PEDIDO CAUTELAR INCIDENTAL DE ARRESTO. LIMINAR CONCEDIDA. PRESENTES OS PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES. REVELIA. CONFIGURADA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. A concessão da medida cautelar incidental de arresto sujeita-se ao atendimento de requisitos comuns a todas as cautelares e de outros



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

específicos, conforme dita o art. 814 do código de processo civil. De tal modo, o *fumus boni iuris* corresponde ao interesse de agir da ação cautelar de arresto, demonstrado pela apresentação de prova literal da dívida líquida e certa. O *periculum in mora*, por sua vez, abarca o próprio mérito da ação cautelar, ou seja, a circunstância que determinará o deferimento ou indeferimento da liminar e, especialmente, o julgamento de procedência ou improcedência do pedido de cautela.

2. Não se desincumbindo os réus citados, do ônus de comparecer a juízo para apresentar defesa, sofrerão as consequências da revelia, que no processo cautelar, estão discriminadas nos artigos 322 e 803 do código de ritos, ressalvando-se que poderão intervir no processo a qualquer momento, recebendo-o no estado em que se encontrar.

3. Na conformidade do princípio da causalidade, aquele que deu causa à propositura da demanda ou à instauração de incidente processual deve responder pelas despesas daí decorrentes. Assim, cabe aos devedores suportar as despesas decorrentes da propositura da ação cautelar de arresto, uma vez que não saldaram seu débito em tempo hábil. Liminar confirmada. Medida cautelar de arresto concedida (TJGO - MC 435426-36.2010.8.09.0000; Goiânia; Rel. Des. Francisco Vildon José Valente; DJGO 18/07/2012; Pág. 199)

ARRESTO. AÇÃO CAUTELAR. CRÉDITO AGASALHADO POR TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. GARANTIA DE MEAÇÃO DECORRENTE DA SEPARAÇÃO DO CASAL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA PELA QUAL O ADQUIRENTE DO BEM RECONHECE A DÍVIDA PENDENTE. CABIMENTO DA PROVIDÊNCIA CAUTELAR.

1. Como a parte ostenta título executivo judicial e lançou mão da via executória para haver o seu crédito contra a ex-mulher, e como ela alienou bens, então é cabível a busca da via cautelar, pois existe expressa previsão de arresto quando o devedor aliena bens com o propósito de fraudar a execução, ex vi do art. 813, inc. II e III do CPC.

2. Presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, justifica-se a providência acautelatória pretendida.

3. Considerando que a escritura pública mostra que o adquirente do imóvel tinha ciência da dívida que acompanhava o bem adquirido e expressamente a aceitou, então assumiu a obrigação de honrar o pagamento da dívida, sendo cabível o arresto do bem. Recurso provido. (TJRS - AI 59883-48.2012.8.21.7000; Vacaria; Sétima Câmara Cível; Rel. Des. Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves; Julg. 25/07/2012; DJERS 31/07/2012)

PEDIDO CAUTELAR INCIDENTAL DE ARRESTO. LIMINAR CONCEDIDA. PRESENTES OS PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES. REVELIA. CONFIGURADA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. A concessão da medida cautelar incidental de arresto sujeita-se ao atendimento de requisitos comuns a todas as cautelares e de outros específicos, conforme dita o art. 814 do código de processo civil. De tal modo, o *fumus boni iuris* corresponde ao interesse de agir da ação cautelar de arresto, demonstrado pela apresentação de prova



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

literal da dívida líquida e certa. O periculum in mora, por sua vez, abarca o próprio mérito da ação cautelar, ou seja, a circunstância que determinará o deferimento ou indeferimento da liminar e, especialmente, o julgamento de procedência ou improcedência do pedido de cautela.

2. Não se desincumbindo os réus citados, do ônus de comparecer a juízo para apresentar defesa, sofrerão as consequências da revelia, que no processo cautelar, estão discriminadas nos artigos 322 e 803 do código de ritos, ressaltando-se que poderão intervir no processo a qualquer momento, recebendo-o no estado em que se encontrar.

3. Na conformidade do princípio da causalidade, aquele que deu causa à propositura da demanda ou à instauração de incidente processual deve responder pelas despesas daí decorrentes. Assim, cabe aos devedores suportar as despesas decorrentes da propositura da ação cautelar de arresto, uma vez que não saldaram seu débito em tempo hábil. Liminar confirmada. Medida cautelar de arresto concedida (TJGO - MC 435426-36.2010.8.09.0000; Goiânia; Rel. Des. Francisco Vildon José Valente; DJGO 18/07/2012; Pág. 199)

Portanto, os pressupostos para alcançar-se uma providência de natureza cautelar são, basicamente, dois:

I - Um dano potencial, um risco que corre o processo principal de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, em razão do periculum in mora, risco esse que deve ser objetivamente apurável;

II - A plausibilidade do direito substancial invocado por quem pretenda segurança, ou seja, o fumus boni iuris.

Sobre o fumus boni iuris, esclarece-se que, segundo a melhor doutrina, para a ação cautelar, não é preciso demonstrar-se cabalmente a existência do direito material em risco, mesmo porque esse, freqüentemente, é litigioso e só terá sua comprovação e declaração no processo principal. Para merecer a tutela cautelar, o direito em risco há de revelar-se apenas como o interesse que justifica o "direito de ação", ou seja, o direito ao processo de mérito.

Nesse sentido, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery anotam que:

"Para que a parte possa obter a tutela cautelar, no entanto, é preciso que comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris) e a irreparabilidade ou difícil reparação desse direito (periculum in mora), caso se tenha de aguardar o trâmite normal do processo. Assim, a cautela visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento ou do processo de execução (Nery, Recursos, 210)." (In, Código de Processo Civil Comentado e legislação processual civil extravagante em vigor. 5ª ed. São Paulo: RT, 2001. p. 1.228).

Corroborando com os fatos supra transcritos o contrato de compra e venda de imóvel no valor de R\$1.615.000,00 (um milhão seiscentos e quinze mil reais), firmado entre o senhor JOÃO CARLOS DA COSTA BARROSO e sua esposa LUCIA HELENA TRAINA BARROSO e a CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA,

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

representado por CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA. Tal contrato refere-se ao imóvel sob matrícula nº 34.869 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Londrina, consistente na Chácara nº25/26/A, com 3.914m², situada no loteamento Estância Ibirapuera, sito à Rua Izaias Canete, nº 515, Gleba Ribeirão Cambé.

No referido imóvel a requerida IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME construiria o empreendimento Hípica II. Contudo, conforme demonstram os documentos apresentados pelo senhor JOÃO CARLOS DA COSTA BARROSO (anexo), a Construtora Iguazu do Brasil descumpriu o contrato de compra e venda e não efetuou o pagamento da quantia avançada, inclusive tendo sido devolvidos sem provisão de fundos os seguintes cheques:

Banco	Agência	Conta	Série	Cheque nº	Valor
237 Bradesco	1155	000951-2	ZY1906	002623	R\$30.000,00
237 Bradesco	1155	000951-2	ZY1906	002624	R\$30.000,00
237 Bradesco	1155	000951-2	ZY1906	002625	R\$30.000,00
341 Itaú	3788	25073-0		AA-000144	R\$45.000,00
TOTAL					R\$135.000,00

Assim, ante todo o exposto, cumpre trazer à baila as palavras do ilustre Juiz de Direito da Comarca de Londrina/PR e doutrinador, o Doutor Alberto Junior Veloso, por ocasião de sua obra "O Contrato de Compra e Venda a Crédito ao Consumidor"¹⁸.

"Há muito tempo que o contrato, dentro de uma visão constitucional (especialmente em decorrência dos princípios da solidariedade e da dignidade da pessoa humana), deve servir a ambos os destinatários das normas jurídicas contidas no ordenamento jurídico e não apenas, a um deles, normalmente a parte mais forte na relação jurídica,

¹⁸ VELOSO; Alberto Junior. O CONTRATO DE COMPRA E VENDA A CRÉDITO AO CONSUMIDOR. Editora Juruá, Curitiba, 2013. pag. 141.
Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná.

"aquela que consegue predispor, em seu próprio favor, as cláusulas gerais a serem instituídas no contrato concretamente celebrado. Vale dizer : o contrato não pode, de fato, causar a escravidão financeira da pessoa humana, expressão que bem se coaduna com o objetivo desta investigação sobre contratos de compra e venda a crédito ou contratos de prestação de serviços a crédito."

Foram presos e formalmente indiciados pelo Grupo de Atuação Especial de Combate ao Crime Organizado – GAECO Londrina as seguintes pessoas envolvidas na fraude: CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, CRISTIANA CRISPIM, CARLOS ALBERTO DE SOUZA BORGES, EMERSON ARANTES BARISON, GUSTAVO JACOMETTO BERTOLINI, HÉLIO PICONI FERNANDES (requeridos), MARIA GISELA CAMPOS SISTE, ANGELICA SILENE VORONHUK LORGA, MAYCON, VINICIUS NEGRETTI GARCIA DOMINGUES e ROBERTO YUKISHIGUE MAEOKA.

Constata-se pelos depoimentos de CRISTIANA CRISPIM e CARLOS ALBERTO DE SOUZA BORGES que o requerido CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA articulou todo o esquema de fraude contra os consumidores, induzindo inclusive os requeridos a erro quanto a real função que exerciam na CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL. Anexo, segue documento com detalhes esclarecedores que corroboram com toda a narrativa aqui exposta, demonstrando claramente que o objetivo principal da CONSTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL era lesar os consumidores.

3.2.1 DAS AÇÕES ORDINÁRIAS MOVIDAS POR ALGUNS CONSUMIDORES

Este Órgão, em pesquisa encetada no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça Estadual (sistema projudi), logrou verificar que os seguintes adquirentes moveram ações ordinárias em face dos Requeridos, pleiteando o pagamento de indenização por danos materiais e morais, pela resolução dos contratos e outros:

Nº DE ORDEM	CONSUMIDOR	Nº DOS AUTOS	VARA
-------------	------------	--------------	------

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

16.	José Cipriano Bittencourt de Azevedo e outro	26638-56.2013	1ª VARA CÍVEL
17.	Demisson Davi Borges	26944-25.2013	1ª VARA CÍVEL
18.	Edvaldo Aparecido de Oliveira e outro	27311-49.2013	1ª VARA CÍVEL
19.	Vilson Porfirio Alves	26375-2013	1ª VARA CÍVEL
20.	Claudemir Antonio Ferreira	27283-81.2013	2ª VARA CÍVEL
21.	Eder Alexandre da Silva	26656-77.2013	2ª VARA CÍVEL
22.	Eduardo de Arruda Camargo e outro	25864-26.2013	2ª VARA CÍVEL
23.	Francisco Belmaia Neto	29299-08.2013	2ª VARA CÍVEL
24.	Giliane Marques Rodrigues e outro	22695-31.2013	2ª VARA CÍVEL
25.	Jurandir Oliveira da Silva Santos e outro	24266-37.2013	2ª VARA CÍVEL
26.	Lucilene Maria Rodrigues e outro	73843-18.2012	2ª VARA CÍVEL
27.	Marcelo Correia	27706-41.2013	2ª VARA CÍVEL
28.	Paulo Bernardes da Silva	26686-15.2013	2ª VARA CÍVEL
29.	Alexsandra Cristina Piotto Fukuda e outros	26621-20.2013	3ª VARA CÍVEL
30.	Daniel Luiz Demarchi	29165-78.2013	3ª VARA CÍVEL
31.	Edvaldo Aparecido de Oliveira e outro	20691-21.2013	3ª VARA CÍVEL
32.	Oswaldo José da Silveira	23092-90.2013	3ª VARA CÍVEL
33.	Oswaldo José da Silveira	25622-67.2013	3ª VARA CÍVEL
34.	Pollyana Thibes Gnaspini	23556-17.2013	3ª VARA CÍVEL
35.	Francis de Araujo Martins Pereira	26913-05.2013	4ª VARA CÍVEL
36.	Leandro José Kaefer	56779-92.2012	4ª VARA CÍVEL
37.	Rivelino Antonio Barbosa da Silva	24293-20.2013	4ª VARA CÍVEL
38.	Carlos Rodrigues Marques Neto e outro	27679-58.2013	4ª VARA CÍVEL
39.	Valeria Bueno Montanari	20694-73.2013	4ª VARA CÍVEL
40.	Cícero Ciro Simonini Junior	26122-36.2013	5ª VARA CÍVEL

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

41.	Elandi Catarina Heberlo Hurtado e outro	2767788.2013	5ª VARA CÍVEL
42.	Jaqueline de Assis e outro	26380-46.2013	5ª VARA CÍVEL
43.	Julio cesar Jarjura	24740-08.2013	5ª VARA CÍVEL
44.	Marcelo Cardoso de Castro	15747-73.2013	5ª VARA CÍVEL
45.	Miguel Salih El Kadri Teixeira	20689-51.2013	5ª VARA CÍVEL
46.	Newton Fontoura da Silva	21466-36.2013	5ª VARA CÍVEL
47.	Newton Fontoura da Silva	00108-15.2013	5ª VARA CÍVEL
48.	Wanda marques da Cruz	27680-43.2013	5ª VARA CÍVEL
49.	Erica Fernanda Alves	22800-08.2013	6ª VARA CÍVEL
50.	Aline Piorkowsky de Almeida Basto e outro	22703-08.2013	6ª VARA CÍVEL
51.	Leonil Fernandes de Oliveira e outros	02485-56.2013	6ª VARA CÍVEL
52.	Marcio André Gomes	24278-51.2013	6ª VARA CÍVEL
53.	Aline Melo Queiroz C. de Oliveira e outro	29560-70.2013	6ª VARA CÍVEL
54.	Rodrigo Massaro de Lima	24271-59.2013	6ª VARA CÍVEL
55.	João Paulo de Oliveira	30356-61.2013	7ª VARA CÍVEL
56.	João Paulo de Oliveira	20091-97.2013	7ª VARA CÍVEL
57.	Elza Batista Veiga de Souza e outro	26412-51.2013	7ª VARA CÍVEL
58.	José Roberto de Mattos	22825-21.2013	7ª VARA CÍVEL
59.	Leonil Fernandes de Oliveira Reis e outros	74525-70.2012	7ª VARA CÍVEL
60.	Patricia Aparecida Barbosa dos Santos	25587-10.2013	7ª VARA CÍVEL
61.	André Luiz Zancopé e outros	24743-60.2013	8ª VARA CÍVEL
62.	Fábio Luiz Smaniotto	71195-65.2013	8ª VARA CÍVEL
63.	José Carlos Alves	24243-91.2013	8ª VARA CÍVEL
64.	Rafaela Strassacapa Soares e outro	30290-81.2013	8ª VARA CÍVEL
65.	Rodriandelo Almir Garcia	27711-63.2013	8ª VARA CÍVEL
66.	Vivaldo Dias Teixeira	20198-44.2013	8ª VARA CÍVEL

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

67.	Dirlei da Silva	27216-19.2013	9ª VARA CÍVEL
68.	Amarildo Lopes dos Santos e outros	28859-12.2013	9ª VARA CÍVEL
69.	João Robles	24237-84.2013	9ª VARA CÍVEL
70.	José Valdir Batista Filho	29556-33.2013	9ª VARA CÍVEL
71.	Laércio Luiz de Oliveira	28262-43.2013	9ª VARA CÍVEL
72.	Mariana Osternack Blanski	24828-46.2013	9ª VARA CÍVEL
73.	Pedro Martins Lopes	29241-05.2013	9ª VARA CÍVEL
74.	Roger Moreira Cordeiro	27707-26.2013	9ª VARA CÍVEL
75.	João Carlos da Costa Barroso e outro	26394-30.2013	10ª VARA CÍVEL
76.	Leonardo Militão da Silva	26925-19.2013	10ª VARA CÍVEL
77.	Lourival Mendes Pereira	49691-03.2012	10ª VARA CÍVEL
78.	Lourival Mendes Pereira	14116-94.2013	10ª VARA CÍVEL
79.	Higilog Administradora de Imóveis Ltda e outros	30696-05.2013	10ª VARA CÍVEL
80.	Nataniel Pereira da Silva	26958-09.2013	10ª VARA CÍVEL
81.	Patrícia Aparecida Barbosa dos Santos	25602-76.2013	10ª VARA CÍVEL

4. DA PUBLICIDADE ENGANOSA

Há, portanto, provas irrefutáveis de que os Requeridos agiram de má-fé e veicularam, por si ou por outrem, publicidade enganosa consistente em capturar incautos consumidores, utilizando indevidamente do ônus de "proprietários" dos imóveis comercializados, bem como da omissão aos adquirentes de que não possuíam as devidas licenças e competentes alvarás autorizados pelo Órgão Municipal competente.

Vê-se claramente que os requeridos, ao ofertarem os imóveis e celebrarem os respectivos contratos de compra e venda o fizeram veiculando informação manifestamente falsa ou distorcida, sem se olvidar, é claro, do fato de sequer possuírem autorização para tanto.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Portanto, os Requeridos violaram os artigos 6º, IV, e 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º É enganosa 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. (grifo nosso)

A respeito do conceito de publicidade enganosa, discorre

Rizzatto Nunes:

“Logo, o efeito da publicidade enganosa é induzir o consumidor a acreditar em alguma coisa que não corresponda à realidade do produto ou serviço em si, ou relativamente a seu preço e forma de pagamento, ou ainda, a sua garantia etc. O consumidor enganado leva, como se diz, “gato por lebre”. Pensa que está numa situação, mas, de fato, está em outra” (NUNES, Luis Antonio Rizzatto. *Curso de direito do consumidor*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 492).

Logo, valeram-se os Requeridos de expediente para iludir os consumidores com afirmações inverídicas, como se vê nos anúncios publicitários, violando o princípio da boa-fé objetiva estabelecido no Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, também dispõe o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 6º, VI:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

Na hipótese dos autos, os Requeridos fizeram propaganda enganosa e ofertaram bens imóveis sem a devida autorização e regularização jurídica

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

para tanto, pela promessa enganosa (antiética) de serem os verdadeiros proprietários dos imóveis comercializados, bem como ocultaram as irregularidades e pendências existentes com a Prefeitura do Município de Londrina.

Trata-se de ato cuja reprovabilidade é evidente, ante a indevida captação de consumidores por meio de divulgação de produtos efetivamente viciados e frustrando legítimas expectativas daqueles que contrataram com os Requeridos, o que **representa inaceitável lesão aos valores de confiança e boa-fé objetiva, norteadores das relações de consumo.**

5. DO DANO MORAL COLETIVO

A reparação do dano moral difuso, consagrada no ordenamento jurídico brasileiro no artigo 5º, inciso X da Constituição da República, é também prevista pela Lei n.º 7.347/85 (Lei de Ação Civil Pública), em seu artigo 21, combinado com artigo 81, parágrafo único e incisos, e artigo 6º, inciso VI, da Lei 8078/90 (Código de Defesa do Consumidor)

“Art. 21 Aplicam-se à defesa dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais, no que for cabível, os dispositivos do Título III da lei que instituiu o Código de Defesa do Consumidor”.

“Art. 81 A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:
I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;
II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;
III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum”.

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

Na hipótese dos autos, as condutas dos Requeridos são particularmente reprováveis, ao se valer da condição manifestamente hipossuficiente dos

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

consumidores a fim de auferir lucros a revelia dos preceitos legais e constitucionais que deveriam ser aplicados às relações negociais que regem suas atividades.

O Código de Defesa do Consumidor, nos termos de seu art. 51, IV, estabelece serem *"nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que permitem ao fornecedor estabelecer obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com o princípio da boa-fé ou equidade."*

Nesse contexto, o inadimplemento dos contratos, bem como o induzimento a erro e omissão de fatos imprescindíveis para as avenças representa inaceitável lesão coletiva aos valores de confiança e boa-fé objetiva, norteadores das relações de consumo.

Ademais, é preciso sublinhar que o caso em apreço não configura um dano de índole individual ou casuístico, e sim lesão a uma coletividade de indivíduos duplamente vulneráveis (consumidores) atingidos pela publicidade enganosa e cláusulas dos contratos de adesão.

Por este motivo é que atualmente é amplamente vislumbrada a questão do "dano moral coletivo" e a possibilidade de sua reparação:

"Consiste o dano moral coletivo na injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, na 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. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (damnum in re ipsa)" (Revista Consultor Jurídico - <http://conjur.estadao.com.br>, 25/02/2004, in Coletividade também pode ser vítima de dano moral).

"Acertadamente, a norma deixou consignado que a prevenção e a reparação dos danos não dizem respeito apenas aos direitos



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

dos consumidores individuais, mas também aos coletivos e aos difusos... (RIZZATO NUNES in "Comentários ao Código de Defesa do Consumidor", Saraiva, 2ª ed., 2005, p.129)"

Portanto, não se trata de uma ação ilegal isolada, incapaz de gerar abalo moral ao indivíduo, mas de um conjunto de repetitivas ações abusivas que, analisadas como um todo, acarretam o dano moral de índole coletiva, que deve ser reparado em atenção à função social-moralizadora da responsabilidade civil, sob pena de dar guarida à ilegalidade e à continuidade de práticas antijurídicas.

A busca dos Requeridos, diferentemente, não se encontra harmonizada com os interesses dos consumidores, pois por si pretenderam, exclusivamente, obter lucro injustificado, divorciado, como já mencionado, do princípio máximo da boa-fé.

Por este motivo, há a possibilidade de ação desencadeadora de dano moral de índole coletiva, passível de reparação.

O dever de indenizar a todos que com os legitimados passivos tenham contratado é inexorável, pois, desavisados sobre a idoneidade dos Requeridos, bem como sobre as demais irregularidades aqui constatadas, contrataram com os Requeridos induzidos em erro.

Vale ressaltar que os danos patrimoniais individuais (restituição em dobro dos valores cobrados e pagos indevidamente, nos moldes do art. 42, §único do CDC) serão apurados em eventual liquidação de sentença, a cargo dos próprios consumidores lesados que se habilitarão no processo comprovando os danos havidos em suas esferas jurídicas, nos moldes do artigo 97 do Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto, inquestionável se afigura a ofensa ao patrimônio moral da sociedade.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Quanto ao valor a ser atribuído a título de danos morais, este deve situar-se em patamar suficiente para inibir a continuação do ilícito.

Dessa forma, verifica-se a necessidade de atribuir o *quantum* que considere o potencial econômico dos Requeridos, a gravidade de suas condutas, bem como o impacto que esta causa na sociedade sob pena de cancelar e estimular o comportamento ora combatido.

Diante da gravidade da conduta ilícita e de todos os seus impactos, considerando não somente o potencial econômico dos Requeridos, mas como também a extensão dos danos que causaram, bem como a imensurável quantidade de indivíduos lesados, deve ser fixado valor mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a título de indenização, que deverá ser recolhida ao FUNDO ESTADUAL DE DEFESA E PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR, instituído no Estado do Paraná pela Lei n.º 11.987 de 05 de janeiro de 1998, regulamentada pelo Decreto n.º 3.981, de 10 de maio de 2001, que tem como finalidade a prevenção e a reparação dos danos causados ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e outros interesses difusos e coletivos, e cuja arrecadação destina-se a aparelhar órgãos de defesa e promoção dos citados direitos coletivos.

6. DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

A inversão do ônus da prova, em favor dos consumidores destinatários desta ação é medida que se impõe, pois conforme dispõe o artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor:

"São direitos básicos do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência". (grifamos).

Neste diapasão, considera-se que a produção de provas em demandas que envolvem relações de consumo baseia-se nos requisitos da *hipossuficiência*



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

do consumidor ou na verossimilhança das alegações, sendo finalidade precípua da norma prevista no art. 6º, inc. III do CDC, a de tornar mais fácil, no campo específico da instrução probatória, a defesa dos direitos do consumidor.

O requisito da hipossuficiência baseia-se na vulnerabilidade do consumidor, não somente no que tange o seu aspecto econômico, mas também no tocante à sua capacidade técnica e informativa. Assim, o conceito de hipossuficiência previsto na legislação consumerista é empregado no sentido da vulnerabilidade técnica do consumidor, objetivando a proteção da parte que se encontra em patamar inferior em relação ao fornecedor de produtos e serviços que, por sua vez, detêm todo o conhecimento técnico e informativo das propriedades, funcionamento, modos de controle, características e formas de valoração dos produtos e serviços por ele fornecidos.

Ad argumentandum, ainda que se entenda ausente o requisito da verossimilhança das alegações, tem-se que este requisito não apresenta cumulatividade com o requisito da hipossuficiência para a concessão da inversão do ônus probatório, posto a dicção do art. 6º, VIII do CDC utiliza a expressão alternativa "ou", o que permite concluir que, uma vez presentes um dos requisitos- verossimilhança da alegação ou hipossuficiência do consumidor- a inversão é medida que se impõe. Assim, uma vez presente o requisito da hipossuficiência técnica, mesmo não se considerando como verossímeis as alegações apresentadas, a inversão deve ser aplicada pelo magistrado, conforme leciona a doutrina:

"(...)pode acontecer que um consumidor hipossuficiente apresente uma alegação não necessariamente verossímil, mas que, apesar disso, e até por isso, necessita ser confirmada. É exatamente o que a lei quer alcançar. Sendo o consumidor hipossuficiente, o magistrado está adstrito à lei, isto é, deverá inverter o ônus da prova, porque a norma legal quer dar condições ao referido consumidor de facilitar a comprovação de suas afirmações. Daí a prova caber àquele que, em regra, tem domínio e acesso às informações imprescindíveis à solução da lide". (Santos, Sandra Aparecida Sá. A inversão do ônus da prova como garantia constitucional do devido processo legal. SP: Ed. Revista dos Tribunais, 2002, p. 73).



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Desta feita, resta inafastável a inversão do ônus da prova como medida de proteção do hipossuficiente da situação de desigualdade estabelecida pela própria relação de consumo, conforme os ensinamentos de João Batista de Almeida:

“Sabe-se que o consumidor, por força de sua situação de hipossuficiência e fragilidade, via de regra enfrentava dificuldade invencível de realizar a prova de suas alegações contra o fornecedor, mormente em se considerando este o controlador dos meios de prova que interessam à demanda. Para inverter este quadro francamente desfavorável ao consumidor, o legislador alterou, para as relações de consumo, a regra processual do ônus da prova, atento à circunstância de que o fornecedor está em melhores condições de realizar a prova de fato ligado à sua atividade (Almeida, João Batista. Proteção Jurídica do Consumidor. SP: Saraiva, 2002, p.103.)

Embora não seja pacífico o entendimento acerca do momento próprio para o ato judicial que determina a inversão, a doutrina e jurisprudência majoritárias, em respeito ao princípio do contraditório e ampla defesa, vem entendendo que o deferimento da inversão deve ocorrer entre a propositura da ação e o despacho saneador, sob pena de prejuízo para a defesa do réu, conforme lembra Sandra Aparecida de Sá Santos:

A inversão do ônus da prova em ação que envolve relação de consumo e sujeita às regras do Código de Defesa do Consumidor deve ser realizada pelo juiz na fase de saneamento, sob pena de surpreender o réu no julgamento da demanda. (In: A inversão do ônus da prova como garantia constitucional do devido processo legal. SP: Ed. Revista dos Tribunais, 2002, p. 84)

No mesmo sentido, a jurisprudência:

INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - Inteligência do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Considerando que as partes não podem ser surpreendidas, ao final, com um provimento desfavorável decorrente da inexistência ou da insuficiência da prova que, por força da inversão determinada na sentença, estaria a seu cargo, parece mais justa e condizente com as garantias do devido processo legal a orientação



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

segundo a qual o juiz deva, ao avaliar a necessidade de provas e deferir a produção daquelas que entenda pertinentes, explicitar quais serão objeto de inversão. (Agravado de Instrumento n. 121.979-4 - Itápolis - 6ª Câmara de Direito Privado - Relator: Antonio Carlos Marcato - 07.10.99 - V. U.). (grifamos).

A inversão do ônus da prova, como exceção à regra geral do art. 333, do CPC, depende de decisão fundamentada do magistrado antes do término da instrução processual, sob pena de não poder ser adotada na sentença, o que incorreria em cerceio de defesa, devendo ser decidida, de preferência, no momento do saneador, podendo, todavia, ser decretada no despacho inicial, após especificação das provas, na audiência de conciliação ou em qualquer momento que se fizer necessária, desde que assegurados os princípios do contraditório e ampla defesa." (Tribunal de Alçada de Minas Gerais, Acórdão: 0301800-0 Apelação Cível, Quarta Câmara Cível, março de 2000). (grifamos).

Desta feita, é evidente que a inversão do ônus da prova é medida cabível.

7. DA QUEBRA DO SIGILO BANCÁRIO

Por fim, ante a gravidade dos fatos aqui aduzidos, principalmente com base nos saldos das contas bancárias dos Requeridos, acostados nos autos de Ação Cautelar nº 23531-04.2013, há imperiosa necessidade de se verificar onde estão os valores auferidos pelos Requeridos.

Assim, com fulcro no artigo 5º, inciso X, da CF/88, artigo 1º, § 4º, incisos VI, VIII e IX, e art. 9º, da Lei Complementar nº 105/01, o Ministério Público vem ainda formular pedido de **QUEBRA DOS SIGILOS DOS DADOS BANCÁRIOS** de todos os Requeridos.

Essa medida faz-se necessária vez que não foram encontrados valores em nome da Construtora Iguazu do Brasil, bem como dos demais Requeridos, sendo um instrumento imprescindível à averiguação da configuração de fraude contra credores, inclusive de crimes.



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

Por intermédio das informações colhidas através dessa medida é que se poderá descobrir, dentre outras coisas: se os Requeridos mantinham freqüentes contatos e se houve transferências bancárias efetuadas entre si e/ou com terceiros, bem como onde está e quem realmente sacou o dinheiro depositado nas contas em nome da Construtora Iguazu do Brasil e demais sujeitos passivos.

Convém esclarecer que o legislador pátrio editou as normas insculpidas na Lei Complementar n. 105/01 (art. 1º, § 4º, incisos VI, VIII e IX, e art. 9º), por meio de seus órgãos executivos, para combater de maneira mais eficiente a criminalidade que assola os dias atuais de forma globalizada e logisticamente estruturada. Assim, acertado dizer que não há que se cogitar de direitos fundamentais absolutos, em contrapartida, sem tolerar-se o exercício de poderes ilimitados pelo Estado, extraíndo-se deste aparente antagonismo o ponto de equilíbrio exato para o alcance eficiente dos operadores do Direito na produção legal.

Debruçando-se sobre a questão, o colendo Supremo Tribunal Federal, abraçando a tendência mundial restritiva, já decidiu:

[...] não há, no sistema constitucional brasileiro, direitos ou garantias, que se revistam de caráter absoluto, mesmo porque razões de relevante interesse público ou exigências derivadas do princípio de convivência das liberdades legitimam, ainda que excepcionalmente, a adoção, por parte de órgãos estatais, de medidas restritivas das prerrogativas individuais ou coletivas, desde que respeitados os termos estabelecidos pela própria Constituição. O estatuto constitucional das liberdades públicas, ao delinear o regime jurídico a que estas estão sujeitas - e considerando o substrato ético que as informa - , permite que sobre elas incidam limitações de ordem jurídica, destinadas, de um lado, a proteger a integridade do interesse social, e do outro, a assegurar a coexistência harmoniosa das liberdades, pois nenhum direito ou garantia pode ser exercido em detrimento da ordem pública ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros.

O caso em tela denota contexto fático típico onde - a partir da incidência do princípio constitucional da proporcionalidade - deve a garantia fundamental do sigilo dos dados/informações bancárias e fiscais (art. 5º, incisos, X e XII, CF/1988) ceder aos interesses de ordem social e pública que se revelam evidentemente presentes



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

na hipótese concreta, conforme previsão expressa contida, em viés de ressalva, no próprio dispositivo constitucional citado. Esse o entendimento jurisprudencial assentado de forma mansa e pacífica:

AGRAVO REGIMENTAL EM PETIÇÃO. EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO EXTRAORDINÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. LEGALIDADE DA QUEBRA DOS SIGILOS BANCÁRIO E FISCAL. A pretensão do Agravante de dar efeito suspensivo a recurso extraordinário devido a suposta ilegalidade na quebra dos sigilos bancário e fiscal não pode ser acolhida. A jurisprudência do Tribunal só admite efeito suspensivo em Recurso Extraordinário em hipótese de reconhecida excepcionalidade. No caso, essa circunstância não ocorreu. Este Tribunal tem admitido como legítima a quebra de sigilo bancário e fiscal em caso de interesse público relevante e suspeita razoável de infração penal. A iniciativa do Ministério Público de quebrar os sigilos bancário e fiscal do Agravante foi provocada pelo Delegado da Receita Federal com base em prova documental. Ela foi deferida pela autoridade competente, o Juiz Federal. Portanto não houve ilegalidade. Recurso improvido (grifos não-originais) (MS 23.452-RJ, Rel Min. Celso de Mello, j. em 16.09.1999)

Por todas essas razões, o Ministério Público, pretende a obtenção de dados bancários atinentes às contas de todos os Requeridos visando esclarecer onde está o dinheiro auferido por estes, a fim de preservar o direito patrimonial dos consumidores lesados, providência esta que se mostra absolutamente imprescindível de modo a elucidar integralmente os fatos e, especialmente, verificar eventual prática de crimes.

6. DOS PEDIDOS

Pelo exposto, o Ministério Público **requer** seja julgada **PROCEDENTE** a presente Ação Civil Pública, **requerendo**, ainda:

1. A citação dos requeridos, para, querendo, contestarem a presente ação, sob pena de confissão quanto à matéria fática aventada, prosseguindo-se até final julgamento, quando a ação deverá ser julgada procedente;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

2. Seja oficiado ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) – Unidade de Inteligência Financeira do Brasil, requisitando o rastreamento dos valores que constam nas contas bancárias dos requeridos nos últimos 02 (dois) anos;

3. Seja decretada a indisponibilidade dos saldos de contas bancárias em nome dos requeridos, suficientes para o pagamento dos danos e da multa civil, oficiando-se aos bancos detentores das respectivas contas, com a transferência do dinheiro para conta aberta por este Juízo, em Londrina;

4. Seja oficiado ao Banco Central do Brasil, para que determine a todos os bancos existentes no país a remessa dos dados e saldos de contas existentes em nome dos requeridos, para a conta precitada;

5. Cumprido o item anterior seja decretada, com fundamento no art. 1º, § 4º, da Lei Complementar nº. 105/2001, a **quebra do sigilo bancário das contas correntes e contas poupanças existentes em nome de todos os Requeridos;**

6. Por sequencia, seja oficiado aos Gerentes das agências bancárias para que enviem a este juízo, no prazo impreterível de **05 dias**, cópia dos extratos e de **todos** os documentos bancários que se refiram a movimentações nas contas-correntes e constas-poupanças de valores **no período compreendido entre os meses de janeiro do ano de 2008 até a presente data**, sejam depósitos, saques, transferências, aplicações, cheques ou quaisquer outras, identificando a origem e a destinação de cada uma dessas movimentações;

7. Ante o conteúdo dos itens 3, 4 e 5 seja atuada a presente ação e os documentos que a ela seguem **adotando-se o mais rigoroso SEGREDO DE JUSTIÇA**, não permitindo o acesso aos autos a quem quer que seja, exceto ao próprio Requerente e dos Requeridos, para que não haja a possibilidade de violação de sigilo inerente aos pedidos ora formulados;



MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado do Paraná

8. Seja expedido mandado ao Detran, para que conste a indisponibilidade dos veículos acaso existentes em nome dos requeridos;

9. Seja expedido mandado aos Cartórios de Registros de Imóveis de Londrina, Maringá e Mandaguari, para que averbem à margem das matrículas existentes em nome dos requeridos, a indisponibilidade de seus bens imóveis

10. Seja oficiado para a Junta Comercial do Paraná, determinando-se a indisponibilidade das cotas das empresas Requeridas CONTRUTORA IGUAÇU DO BRASIL LTDA ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.733.748/0001-57; AGROPECUÁRIA S M LTDA-ME, inscrita no CNPJ/MF nº 09.364.606/0001-80; BOULEVARD LOCAÇÃO E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA ME, inscrita no CNPJ/MF nº 15.494.328/0001-89; IGUAÇU BR DE LONDRINA LTDA ME, inscrita no CNPJ nº 13.842.803/0001-35;

11. Seja determinada a suspensão das vendas de todos os empreendimentos em nome da Construtora Iguaçu do Brasil Ltda Me, bem como a proibição de venda de novos empreendimentos;

12. Seja determinada a retirada de operação do site www.iguacudobrasil.com.br da internet;

13. A condenação genérica dos requeridos a indenizarem todos os danos (patrimoniais) causados aos consumidores que com eles contrataram, na conformidade dos artigos 95 e 97 do Código de Defesa do Consumidor, tudo a ser submetido a prévia liquidação de sentença;

14. A condenação dos mesmos à indenização pelo dano moral coletivo causado, na importância de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), com reversão ao Fundo de Reparação dos Direitos Difusos de que trata o artigo 13 da Lei de Ação Civil Pública, instituído no Estado do Paraná pela Lei n.º 11.987 de 05 de janeiro de 1998, regulamentada pelo Decreto n.º 3.981, de 10 de maio de 2001, e com base no Código de



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Defesa do Consumidor, artigos 4º, III (princípio da boa-fé) 6º, III e IV (direito à informação clara e proteção contra práticas abusivas), 20, parágrafo 2º. (impropriedade do serviço quando inadequado ao fim que dele se espera), 39, VIII (colocar no mercado de consumo serviço em desacordo com as normas expedidas pelas autoridades competentes, dentre outros previstos no CDC);

15. A inversão do ônus da prova

16. A condenação dos Requeridos ao pagamento, na hipótese de procedência da presente ação, das custas e despesas processuais;

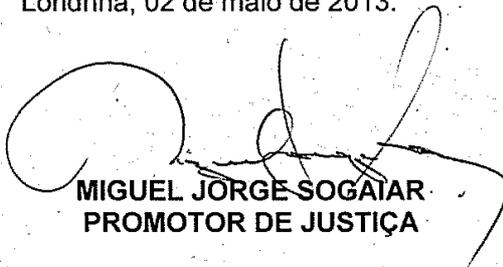
17. Por fim, requer o apensamento da presente ação aos autos de Medida Cautelar nº 23.531-04.2013.

Requer a produção de todas as provas em direito admitidas, especialmente documentais, juntada de novos documentos, testemunhais, cujo rol segue anexo, periciais e depoimento pessoal dos requeridos, em audiência, sob pena de confissão.

Dá-se à causa, para fins o valor de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

Termos em que,
Pede deferimento.

Londrina, 02 de maio de 2013.


MIGUEL JORGE SOGAIAIR
PROMOTOR DE JUSTIÇA

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

ROL DE TESTEMUNHAS:

1. **CLAUDIO HIROMU KASSAHARA**, brasileiro, portador do Rg nº [REDACTED]
CPF nº [REDACTED] 3, residente e domiciliado [REDACTED]
[REDACTED] Londrina/PR;
2. **DEMISSON DAVI BORGES**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade
RG nº [REDACTED] 2 e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] 8, residente à Rua
[REDACTED] telefone [REDACTED]
[REDACTED]
3. **DENER DE OLIVEIRA IMAMURA**, brasileiro, casado, portador da cédula de
identidade RG nº [REDACTED] e a sra. **CRISTIANE APARECIDA IMAMURA DE
OLIVEIRA**, portadora da cédula de identidade RG nº [REDACTED], inscrita sob o
CPF nº [REDACTED] 5, ambos, residentes e domiciliados à [REDACTED]
[REDACTED] 0, Londrina-PR;
4. **EDUARDO TOMASETTI**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº
[REDACTED] e CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado na Rua
[REDACTED]
5. **ERICA FERNANDA ALVES**, brasileira, casada, executiva de vendas, portadora do
RG nº [REDACTED] ESP/SP e CPF nº [REDACTED] residente e domiciliada
na R. [REDACTED] Londrina/PR;
6. **FERNANDO ROBERTO DE MOURA**, brasileiro, portador do Rg nº [REDACTED]
CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado à R. [REDACTED]
Cep. [REDACTED] MT;
7. **GUILHERME AUGUSTO FLORENCIO**, brasileiro, solteiro, consultor, portador do
RG nº [REDACTED] SESP/SP e CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado
nº [REDACTED] R;
8. **MAGNO RICARDO NANTES BITTENCOURT**, brasileiro, casado, agente
penitenciário, portador do RG nº [REDACTED] e CPF nº [REDACTED] 9,
residente e domiciliado [REDACTED];
9. **MARIANA OSTERMACK BLAZSKI**, brasileira, RG nº [REDACTED] 5 e CPF nº
[REDACTED] idente e domiciliada [REDACTED] Londrina/PR;

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

10. MAURICIO SERGIO DE BIAGI, brasileiro, portador do Rg nº [REDACTED] e CPF nº [REDACTED]
[REDACTED] residente e domiciliado na R. [REDACTED]
802, [REDACTED] Londrina/PR;

11. NEIDE GONCALVES MILITÃO DA SILVA, brasileira, RG [REDACTED] e CPF nº [REDACTED]
[REDACTED] residente e domiciliada à R. [REDACTED]
[REDACTED] Londrina/PR;

12. RENATA ZANCOPE DE BIAGGI, brasileira, RG [REDACTED] e CPF nº [REDACTED]
[REDACTED] com endereço na [REDACTED] s/nº [REDACTED] ap
[REDACTED] Londrina/PR;

13. RICARDO MARTINS FURTADO, brasileiro, portador do RG [REDACTED] e CPF [REDACTED]
[REDACTED] residente e domiciliado [REDACTED]
[REDACTED] Londrina/PR

14. ROGACIANO MARIO DA SILVA, brasileiro, casado, portador da cédula de
identidade [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED]
residente à [REDACTED] - Vila Industrial-Londrina-PR, CEP [REDACTED]
090, telefone [REDACTED]

15. WANDERLY ANTONIO BENVENHU, brasileiro, casado, portador do RG nº [REDACTED]
e CPF [REDACTED], residente e domiciliado [REDACTED]
[REDACTED] Londrina/PR;

16. WESLEY CLEY DE MOURA, brasileiro, portador do RG [REDACTED] e CPF nº [REDACTED]
[REDACTED] residente e domiciliado à Rua A [REDACTED] Cep
[REDACTED] Ladario/MS;

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

1. Imperial Boulevard – vítima Claudio Hiromu Kassahara: contrato de compra e venda e outros;
2. Imperial Boulevard – vítima Eduardo Tomasetti: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
3. Imperial Boulevard – vítima Edvaldo José Choucino: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

4. Imperial Boulevard – vítima Luis Fernando de Camargo: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
5. Imperial Boulevard – vítima Miguel Salih El Kadri Teixeira: contrato de compra e venda e outros;
6. Imperial Boulevard – vítima Wanderley Antonio Benvenhu: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
7. Imperial Boubon – vítima Edvaldo Aparecido de Oliveira: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
- 7.1 Imperial Boubon – vítima Edvaldo Aparecido de Oliveira: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
8. Imperial Boubon – vítima Neide Gonçalves Militão da Silva: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
9. Imperial Boubon – vítima Rogaciano Mario da Silva: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
10. Imperial Boubon – vítima Edvaldo Aparecido de Oliveira: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
11. Imperial Catuaí – vítima Adriano Fernandes Faraco: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
12. Imperial Catuaí – vítima Everaldo Luiz Choucino: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
13. Imperial Catuaí – vítima Fernando Roberto de Moura: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
14. Imperial Catuaí – vítima Guilherme Augusto Florencio: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
15. Imperial Catuaí – vítima Magno Ricardo Nantes Bittencourt: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
16. Imperial Catuaí – vítima Maria Gorete Naida: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
17. Imperial Catuaí – vítima Nielson Sardi de Oliveira: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
18. Imperial Catuaí – vítima Weslwy Cley de Moura: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
19. Imperial Catuaí – vítima Ricardo Martins Furtado: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa – Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

20. Contrato Social da Agropecuária Souza de Maringá Ltda ME;
21. Contrato Social da Boulevard Comercio de Veículos Ltda;
22. Contrato Social da Iguaçu BR de Londrina;
23. Contrato Social da Iguaçu do Brasil Ltda;
24. Declaração de Alexsandro Pereira;
25. Declaração de Anderson Fernandes Pereira;
26. Declaração de João Carlos da Costa Barroso;
27. Declaração de Kátia Zancopé Homem de Mello;
- 28. Declaração de CARLOS ALBERTO CAMPOS DE OLIVEIRA, assumindo ser o verdadeiro dono das empresas Requeridas;**
29. Fotos empreendimento Imperial Boulevard;
30. Fotos Empreendimento Imperial Park;
31. Fotos Empreendimento Imperial Bourbon;
32. Fotos Empreendimento Imperial Catuaí;
33. Fotos Empreendimento Imperial Di Mônaco;
34. Fotos Empreendimento Imperial Gran Villagio;
35. Fotos Empreendimento Imperial Hípica I;
36. Fotos Empreendimento Imperial Hípica II;
37. Fotos Empreendimento Imperial Milano Garden;
38. Fotos Empreendimento Imperial Palhano;
39. Fotos Empreendimento Imperial Palhano2;
40. Imperial Gran Villagio – vítima Edina Marines Amarcolo: contrato de compra e venda e outros;
41. Imperial Gran Villagio – vítima Elaine Azevedo Goulart: contrato de compra e venda e outros;
42. Imperial Hípica II – vítima Demisson Davi Borges: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

43. Imperial Hípica II – vítima Erica Fernanda Alves: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
44. Imperial Hípica II – vítima Marcelo Aparecido Graciano: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
45. Imperial Hípica II – vítima Mariana Ostermak Blazski: contrato de compra e venda e outros;
46. Procuração da Iguazu do Brasil aos Requeridos;
47. Instrumento particular de Promessa de Cessão de Direitos e Ação de Herança: **Outorgante:** Maria helena Zancopé e outros, **Outorgado:** Iguazu do Brasil;
48. Interrogatório de CARLOS ALBERTO CAMPOS DE SOUZA BORGES;
49. Interrogatório de CRISTIANA CRISPIM;
50. Interrogatório de EMERSON ARANTES BARISON;
51. Interrogatório de GUSTAVO JACOMETTO BERTOLINI;
52. Inquérito policial do GAECO – algumas peças de informação;
53. Matrícula 11.363 1º Ofício;
54. Matrícula 26.885 1º Ofício;
55. Matrícula 32.752 2º Ofício;
56. Matrícula 34.353 2º Ofício;
57. Matrícula 34.869 1º Ofício;
58. Matrícula 36.067 2º Ofício;
59. Matrícula 36.067 2º Ofício;
60. Matrícula 36.855 2º Ofício;
61. Matrícula 36.855 2º Ofício;
62. Matrícula 36.856 2º Ofício;
63. Matrícula 36.856 2º Ofício;
64. Matrícula 57.002 1º Ofício;
65. Matrícula 66.874 1º Ofício;
66. Matrículas 5.487 e 5488 1º Ofício;

Promotoria Especializada em Defesa do Consumidor e Idoso – Rua Capitão Pedro Rufino, 605, Jardim Europa –
Londrina, CEP : 86015-700 fone: (43) 3372-9200



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

67. Imperial Milano Garden – vítima Dener Oliveira Imamura: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
68. Imperial Milano Garden – vítima José Eduardo Rebolho: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
69. Imperial Milano Garden – vítima Luiz Simonini: contrato de compra e venda;
70. Imperial Milano Garden – vítima Luiz Simonini: comprovantes de pagamento;
71. Imperial Palhano – vítima Daiane Ferreira Scarpelli: termo de declaração, contrato de compra e venda e outros;
72. Procuração da Construtora Iguaçu do Brasil dando poderes aos requeridos para atuarem em seu nome.