



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

3ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Campo Mourão – PR

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPO MOURÃO-PR

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por intermédio de seu agente ministerial que esta subscreve, com fundamento nos artigos 37, caput e parágrafo 4º, 127 e 129, inciso III, da Constituição Federal; no artigo 1º, inciso IV da Lei Federal nº 7.347/85; no artigo 25, inciso IV, alínea “a” e “b” da Lei nº 8.625/93; bem como nos artigos 81, parágrafo único, incisos I e II, 82, inciso I, 83 e 91 do Código de Defesa do Consumidor, além de outros dispositivos legais aplicáveis à espécie, e com fundamento nos dados colhidos nos autos de **Inquérito Civil MPPR-0024.15.0000984-3**, vem perante este r. Juízo, propor:

**AÇÃO COLETIVA de CONSUMO** em face de:

**MARCO – VENDA E INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF nº [REDAZIDA] com sede na [REDAZIDA] - Centro Empresarial Cidade, nesta cidade de [REDAZIDA] pelos argumentos de fato e de direito a seguir expostos.

**CIDADE ALTA INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF nº [REDAZIDA] 7, com sede [REDAZIDA], [REDAZIDA] - Centro Empresarial Cidade, nesta cidade [REDAZIDA]

**JUST CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**. pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF nº [REDAZIDA] com sede à Avenida [REDAZIDA] pelos argumentos de fato e de direito a seguir expostos:



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

## 1 – O programa “Minha casa, Minha vida”.

O sonho de consumo de muitos brasileiros é ter sua casa própria. Para tanto, a Caixa Econômica Federal oferece diversas formas de financiamento, estabelecendo condições especiais e adequadas à renda mensal do interessado, seja para comprar, construir, reformar ou concluir um imóvel.

Uma das modalidades de financiamento para habitação que a Caixa Econômica Federal oferece é o *Programa Minha Casa, Minha Vida*. Trata-se de uma iniciativa do Governo Federal que traz formas mais simplificadas de financiamento da casa própria nas áreas urbanas, favorecendo famílias de baixa renda. Com isso, busca-se resguardar um dos objetivos fundamentais da Constituição Federal, ou seja, a garantia do desenvolvimento nacional e redução das desigualdades sociais e regionais.

Destarte, em parceria com Estados, Municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos, o programa propicia a mudança da vida para milhares de famílias brasileiras. Podem participar as famílias que possuem renda de até R\$ 1.600,00 ou com renda de até R\$ 5.000,00, com diferentes formas de financiamento.

## 2 – Dos Fatos

Na cidade de Campo Mourão, deu-se início no ano de 2012 a divulgação da venda de residências populares localizadas no Bairro Cidade Alta II (a empresa oferecia vários tipos de residências, a presente ação se restringirá às casas TIPO I). As empresas responsáveis pelas vendas e publicidade foram a **Cidade Alta Incorporadora Ltda. e Marco – Venda Incorporação e Construção Ltda. - Marcovic. Outrossim, a empresa Just Construções e Empreendimentos Ltda. fez propaganda do referido empreendimento.** A publicidade era feita através do *folder* de venda (fl. 476) e pela internet, pelo *site* das empresas (fls. 498-500)

Tenha-se em mente que o papel predominante da empresa Just foi a construção das casas. Porém, a Just também participou na publicidade, tanto que colocou em exibição no seu *website* propaganda referente ao empreendimento do Conjunto Cidade Alta II, conforme documento em anexo (fl. 499).

No momento da negociação dos imóveis, foi ofertado a todos os interessados uma residência que seria **construída nos mesmos padrões da ilustração do *folder* de venda<sup>1</sup>, bem como a planta base contida no seu verso. (fl. 476). Segundo os**

---

<sup>1</sup> A casa exibida no *website* era idêntica à do *folder*.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

vendedores da empresa Marcovic, as construções seriam melhores<sup>2</sup> que as do Bairro Cidade Alta I (referindo-se a outro empreendimento anterior, do qual a Marcovic também participou).

Assim, convencidos de que fariam um bom negócio, diversas pessoas compraram os imóveis através de instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano com construção e outras avenças.

Em análise aos documentos dos autos, há dois tipos de contrato. Até o mês de setembro de 2013, o contrato foi firmado com a construtora Just e a vendedora Marcovic. Após a data de outubro de 2013, os contratos foram feitos com a Cidade Alta Incorporadora Ltda.<sup>3</sup> e a Just Construções e Empreendimentos Ltda, representados pela requerida Marcovic.

Após certo tempo da contratação, as empresas enviaram convite aos compradores para conhecer a *Casa modelo*. O padrão dessa residência demonstrava como todas as demais casas (TIPO I) ficariam após a conclusão das obras.

Mas mesmo antes de receberem este convite, alguns compradores visitaram as redondezas do local de construção das casas, e constataram divergência quanto às coberturas que estavam sendo feitas nos imóveis. Segundo os compradores, no momento da venda foi informado pelos vendedores que os imóveis seriam cobertos por *telhas* (fabricadas de cerâmica, barro ou concreto). Contudo, o que estava sendo colocado nas residências era fibrocimento, popular *Eternit*. Em razão disso, no dia 07 de novembro de 2014, foi pedido que as requeridas enviassem por e-mail cópia do memorial descritivo da obra, a fim de esclarecer quais materiais seriam utilizados. O memorial foi enviado pela vendedora Paula<sup>4</sup> aos compradores, constatando-se que era o mesmo memorial descritivo apresentado no dia das vendas (fls. 502-525 e 777-794).

Após isso, e com o recebimento do convite para a visita, no dia 14 de novembro de 2014, os compradores visitaram a *casa modelo*. **Foi durante essa visita que**

---

<sup>2</sup>Como os compradores foram informados, no momento da venda, que as construções seriam melhores que as do Cidade Alta I no momento da venda, esperava-se que o padrão de eletricidade fosse bifásico.

<sup>3</sup>Nos termos do contrato, as empresas Cidade Alta Incorporadora, representada por Marco Antonio Kunzler, e Just Construções e Empreendimentos foram denominadas empresas vendedoras, ambas representadas pela empresa contratada, Marco – Venda Incorporação e Construção Ltda. (Marcovic), também representada por Marco Antonio Kunzler e sua esposa Célia Veneranda G. Kunzler.

<sup>4</sup>O marido de uma das compradoras dos imóveis juntou Ata Notarial relativamente a conta de e-mail pessoal de um dos compradores. Na data de 07 de novembro de 2014, ele solicitou à empresa Marcovic cópia do Memorial Descritivo, devido às divergências na cobertura da casa. Assim, o memorial foi enviado por Paula, representante da Marcovic, no dia 10 de novembro de 2015. No mesmo sentido, consta à fl. 777, cópia de um e-mail enviado para Paula, vendedora da Marcovic, a uma das compradoras dos imóveis, na data de 17 de dezembro de 2014. Em seguida, às fls. 778-790, foi juntada Ata Notarial, onde uma compradora compareceu ao cartório e, na presença do tabelião, abriu sua página na internet do seu e-mail pessoal, demonstrando que foi enviado um memorial descritivo pela empresa requerida, o qual era diferente do apresentado pela Just.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

eles perceberam que aquela não era exatamente a casa que eles almejavam e haviam contratado.



Ilustração da residência contida no *folder* e nos *sites* (à esq.) (fls. 476 e 498-500) e a casa modelo (à dir.) (Casa TIPO I) (fls. 473-475).

Observa-se que a casa ofertada aos compradores é visivelmente superior a casa modelo (que já estava pronta no momento da visita, conforme a foto acima). Ademais, até mesmo em relação ao memorial descritivo apresentado no momento da venda, as casas que estavam sendo construídas eram diferentes e inferiores.

No dia da visita técnica, estavam presentes os proprietários das empresas Marcovic e mais três funcionários, bem como dois engenheiros da empresa construtora Just. Os presentes questionaram os representantes das empresas se as casas ficariam nos moldes da casa modelo ou se seriam readequadas de acordo com o prometido. Porém, foram informados que as casas ficariam do jeito que estavam, apesar das diferenças.

## 2.1 – Primeira notificação extrajudicial

Assim, os compradores decidiram notificar extrajudicialmente as empresas requeridas e a Caixa Econômica Federal, para que elas readequassem as obras e seguissem o memorial descritivo apresentado no momento da venda.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

Nos termos da notificação extrajudicial de fls. 72-74, datado de 18 de dezembro de 2014, levantaram-se os pontos divergentes entre o que foi apresentado aos compradores no momento da compra, com base no *folder*, em comparação à execução da obra. Dessa forma, foram constatadas as seguintes diferenças:

**Fachada da casa:** no ato da compra o vendedor informou que as casas TIPO I seriam no padrão da imagem ilustrativa, no entanto, a construção em si não condiz comparação o que foi vendido.

**Cobertura da casa:** a cobertura da casa diverge quanto ao material e junção das casas pelo telhado, pois no ato da venda os notificantes forma informados que a cobertura seria de telha(os compradores entenderam como telha aquelas fabricadas em cerâmica/barro ou concreto). Contudo, foi utilizada telha de fibrocimento, popular Eternit. Entretanto, mesmo que fosse utilizada telha de fibrocimento, o acabamento deveria ser realizado conforme consta na foto ilustrativa do folder em anexo, ou seja, com a divisão dos telhados entre as casas conjugadas, posto que da forma que a obra foi realizada, os telhados ficaram conexos. Pareciam uma casa só. Dessa forma, quando for necessário realizar algum reparo no telhado de uma das casas, inevitavelmente, deve-se mexer no telhado das duas, ou seja, seria necessária a autorização do vizinho, o que tira a autonomia do proprietário de cada casa.

**Padrão de energia elétrica:** o padrão de entrada de energia elétrica feito pela Copel – Companhia Paranaense de Energia Elétrica, foi monofásico 63-A. Ocorre que qualquer tipo de residência necessita de padrão Bifásico 50-A. Isso porque, atualmente, vários eletrodomésticos são fabricados somente na voltagem 220v, e também pela divisão de carga de consumo na residência. Ademais, a forma em que foi realizada a ligação de energia impede que os proprietários convertam o sistema Monofásico para Bifásico.

**Portas:** todas as portas do imóvel seriam de madeira, sendo que a única porta de alumínio seria a da sala, ou seja, a única porte que seria de alumínio, com das folhas de correr, com vidro 3mm. Entretanto, as empresas colocaram na entrada da casa (P4), uma porta de alumínio simples veneziana e na cozinha uma porta de alumínio, folha simples, sendo metade vidro e metade veneziana, o que deixou a casa totalmente sem segurança, posto que as duas tratam-se de portas da frente da casa.

**Pia de cozinha:** a bancada da pia da cozinha deveria ser de Granito Ocre Andorinha, porém, foi utilizado material diverso.

**Lavatório de banheiro:** a bancada da pia do banheiro deveria ser de Mármore Sintético, mas o material não foi utilizado.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

*Área de passeio: a área de passeio, mais conhecida como calçada pública deveria ser realizada em material de Paver. Entretanto, foi construída em concreto bruto.*

*Varanda: a varanda e calçada do imóvel foi apenas concretada, não havendo nenhum tipo de piso.*

*Tijolos à vista: conforme verificado na imagem ilustrativa do imóvel, todas as casas TIPO I teriam como acabamento em parte do muro, bem como na parte frontal da casa (área externa da cozinha e lavanderia), de tijolo à vista ou similar.*

*Peitoril: deveria ser colocado Granito Ocre Itabira no lugar de Ardósia. No entanto, o acabamento da parte fronta da casa (área externa da cozinha e lavanderia estão sendo executados em textura nas cores verde e azul, totalmente incompatíveis com o que foi apresentado, enquanto o muro nem sequer foi rebocado.*

As requeridas Cidade Alta Incorporadora e Marcovic apresentaram sua contranotificação judicial às fls. 80-83. Em síntese, o representante dessas empresas afirmou que todas as obrigações contratuais foram integralmente cumpridas. Ademais, observando se tratar de construção civil inacabada, seria totalmente leviano fazer crer que há erro de edificação em obra não edificada ou não findada<sup>5</sup>.

Em resposta às notificações, a Caixa Econômica Federal afirmou que as obras estavam 29.77% concluídas e que estavam fiscalizando a obra conforme o projeto e memorial descritivo (fls. 83).

Outrossim, a empresa requerida Just informou que as obras estavam 30% concluídas (fls. 84-85) e anexou o memorial descritivo da obra (fls. 86-97). **Entretanto, para a surpresa dos compradores, o memorial anexado com a resposta da Just, não foi o mesmo apresentado no momento da venda. Notaram-se ainda mais diferenças entre o memorial descritivo apresentado pela requerida Just em comparação com o exibido na venda pelas requeridas Marcovic e Cidade Alta.**

## 2.2 – Segunda notificação extrajudicial

### Como a empresa requerida Just apresentou um memorial descritivo

---

<sup>5</sup> Isso foi informado pelo representante das requeridas na data de 08 de janeiro de 2015. Atualmente as casas se encontram praticamente prontas para serem entregues aos proprietários. Contudo, as divergências permanecem, mesmo com a conclusão das obras.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

**diverso daquele mostrado no momento da venda**, no dia 27 de janeiro de 2015, foi enviada uma nova notificação extrajudicial. Foi elaborado um quadro comparativo das diferenças entre o memorial descritivo inicial da Marcovic e o da Just. (fls. 99-116).

Desta vez, solicitou-se que a Caixa Econômica Federal apresentasse o memorial descritivo por ela mantido, bem como o envio da cópia do projeto arquitetônico. Solicitaram, ainda, que fosse informado se consta nos projetos arquitetônicos e memorial descritivo constante nos cadastros o sistema de energia (monofásico, bifásico ou trifásico) que seria utilizado nos imóveis.

No entanto, o representante da Caixa se limitou a informar os documentos estavam disponíveis na GIHAB Maringá, dentre eles o memorial descritivo e projeto arquitetônico, aprovados pela Caixa, referentes ao empreendimento Conjunto Residencial Cidade Alta II (fl. 118).

## 2.3 – Primeira reunião

Diante de tantas controvérsias, foi marcada uma reunião no dia 20 de março de 2015 no Hotel Santa Maria em Campo Mourão – PR. Na ocasião, compareceram os representantes das requeridas, bem como vários contratantes. Na reunião<sup>6</sup>, o representante da Marcovic/Cidade Alta disse que não poderiam adequar as casas nos termos pretendidos sob o pretexto de que a Caixa Econômica Federal não autorizava<sup>7</sup>.

Apesar dos esforços, não houve nenhum tipo de acordo. **Após as tentativas de conciliação, buscando a melhor solução, as empresas decidiram que não construiriam as casas conforme o memorial descritivo apresentado no momento da venda.** Os representantes das empresas afirmaram que se eles quisessem construir casa igual ao *folder*, teriam que desembolsar o próprio dinheiro. A situação notadamente gerou desconforto e revolta dos compradores.

Consta ainda que na mesma reunião, os denunciantes mostraram as fotografias de casas do programa que ruíram em virtude da falta de observância ao projeto e utilização de materiais adequados. Ainda, há informação de que os representantes da

---

<sup>6</sup>Segundo os compradores houve desrespeito por parte dos representantes das empresas com relação aos compradores. Os chamaram de sem cultura, que não tinham direito à ar-condicionado, porque se trata de casa do Programa Minha Casa Minha Vida, o que sua casa não era luxuosa. Completaram dizendo que ali não era jogo de letrinha, mas sim de graninha.

<sup>7</sup>Em que pese esta alegação, nos termos do ofício enviado pela Caixa Econômica Federal ao Ministério Público Federal (fls. 293-332), há a seguinte consideração no item 5.8 (fl. 295): "Evidentemente, se a construtora (Just) se dispuser a realizar alguma alteração/melhoria nesse projeto/memorial e essa alteração for aprovada pela área de engenharia, a CAIXA não fará nenhuma objeção, até porque a qualidade da construção é de seu total interesse, afinal, as unidades do empreendimento são sua garantia de retorno do capital mutuado." (grifou-se).



# MINISTÉRIO PÚBLICO

*do Estado do Paraná*

empresa não permitiam que os compradores visitassem as obras, tampouco fotografassem.

### **3 – Providências tomadas pelo Ministério Público Estadual**

Inicialmente, os compradores compareceram ao Ministério Público Federal buscando as devidas providências. Nesta denúncia encaminhada àquele órgão ministerial, em 31 de março de 2015, consta que diversas pessoas, aderiram o financiamento através do programa Minha Casa, Minha Vida e compraram as casas no valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais). (fls. 3-12).

Às fls. 13-16, consta a relação de pessoas que estavam descontentes com o imóvel que estava sendo construído. Na lista, constam aproximadamente 100 (cem nomes). Em seguida, o Ministério Público Federal expediu recomendação à Caixa Econômica Federal e às requeridas, a fim de que promovessem a correção dos vícios construtivos das obras em execução no Conjunto Cidade Alta II, realizadas com subsídios do Minha Casa, Minha Vida e especificamente quanto à Caixa Econômica Federal, para que promovesse a fiscalização por meio de arquiteto e engenheiro, para que constatasse as discrepâncias entre o memorial descritivo e o projeto arquitetônico, disponíveis no momento da venda.

Por fim, foi recomendado que a Caixa Econômica não repassasse subsídios às empresas acaso não promovessem imediatamente as adaptações em conformidade ao memorial descritivo e projeto arquitetônicos originais (fls. 141-144).

Entretanto após a resposta das empresas acerca desta recomendação, constatou-se que se tratava de violação aos direitos consumeristas, aduzindo que o simples fato da Caixa Econômica Federal utilizar o programa Minha Casa Minha Vida para o financiamento das obras é insuficiente para impor responsabilidade pelo resultado da obra (fls. 391-395). Assim, houve declínio da atribuição em favor do Ministério Público Estadual.

Dessarte, depois que o caso foi encaminhado a esta Promotoria de Proteção a Defesa do Consumidor, procedeu-se à oitiva de vários compradores das casas, conforme documentos em anexo (fls. 462-602).

Em análise ao teor das declarações, percebeu-se que todos apontaram os mesmos problemas, bem como relataram o mesmo meio pelo qual se convenceram de contratar o empreendimento em questão.

Neste aspecto, praticamente todos que prestaram depoimento na





# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

promotoria relataram o mesmo fato: que compareceram à sede da empresa Marcovic, e foram atendidos por algum funcionário que lá trabalhava, nas pessoas de Valdecir e Paula. Afirmaram que um dos representantes lhes mostrou o *folder* de venda, afirmando que a residência que eles comprariam seria exatamente a mesma da ilustração.

Esse argumento foi um atrativo para os compradores. A palavra do vendedor foi o elemento-chave, que estabeleceu um liame de confiança, convencendo-os de que fariam um bom negócio. No entanto, como se viu, não foi o que ocorreu.

Além disso, vários deles ressaltaram que eram impedidos de visitar as suas próprias casas. Os poucos que conseguiram visitar e fotografar as casas, puderam verificar também a existência de várias rachaduras nas paredes, demonstrando que além das divergências no projeto, a estrutura de algumas das residências estava comprometida. Segundo os compradores, haviam indícios de que a fundação das casas foi construída de forma precária e sem muro de arrimo, pois houve desmoronamento e erosões. Conforme as fotografias trazidas pelos compradores, pode-se notar claramente que haviam fissuras extensas nas paredes (fotos fls. 402-432 e CD-ROM anexo). Abaixo, seguem alguns exemplos<sup>8</sup>:



<sup>8</sup>Com as rachaduras e desabamentos constantes, a segurança das casas está comprometida.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Outro ponto reiteradamente levantado pelos compradores foi o fato das casas estarem *emendadas* umas com as outras pelos telhados. **Considerando que as casas não são consideradas geminadas, tampouco compartilham o mesmo terreno, não haveria razão das duas casas terem os telhados unidos<sup>9</sup>.**



Ademais, foi juntado nos autos cópia do Projeto Arquitetônico original, que foi aprovado na data de 26 de agosto de 2013. Este projeto foi usado nas vendas dos imóveis (fl. 694), tanto que cerca de 15 (quinze) contratos de compra e venda, firmados entre a data de 04 de setembro de 2013 a 17 de março de 2014 (fls. 695-765). Igualmente, foi juntada cópia do projeto arquitetônico de 31 de março de 2014, que alterou o projeto anterior (fls. 695-696).

Estes documentos servem para demonstrar que antes de alteração do projeto arquitetônico sem aviso aos compradores, várias casas já haviam sido vendidas com base no projeto antigo, do dia 26 de agosto de 2013, o qual condiz com o *folder* de venda.

Destarte, depois que os compradores foram ouvidos, este órgão do Ministério Público notificou as requeridas para prestar esclarecimentos. Nisso, houve um debate sobre a possibilidade de realizar uma nova reunião com todos os compradores e o Ministério Público, a fim de buscar uma melhor solução para o conflito, de forma rápida e satisfatória, justamente para evitar o trâmite de uma ação judicial.

---

<sup>9</sup>Conforme o documento de fls. 791-792, alguns dos compradores encaminharam ofício à Prefeitura de Campo Mourão. Questionando se as casas TIPO I, constante no processo nº 9578/13, eram consideradas geminadas. Assim, em atenção ao teor da declaração do engenheiro civil do Município às fl. 794, que declara expressamente que as casas do TIPO I não caracterizam-se unidades geminadas, uma vez que não dividem ou compartilham o mesmo terreno, estrutura, paredes, telhado, etc.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

## 3.1 – Segunda reunião

Em seguida, este órgão ministerial mobilizou outra reunião nas dependências do Salão do Júri do Fórum Estadual desta Comarca, no dia 30 de setembro de 2015. Todos os compradores que compareceram à promotoria foram notificados da data desta reunião (fls. 603-691). Assim, na data e no local designado, estava presente o representante do Ministério Público, os representantes das requeridas e mais cerca de 100 (cem) compradores das residências.

Nos termos da ata de reunião, a reunião teve início com a explanação deste Promotor acerca do Procedimento Preparatório MPPR-0024.15.000984-3 e da sua finalidade. De início, procedeu-se com a leitura e explanação do artigo 35 do Código de Defesa do Consumidor:

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

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

*II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;*

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

Neste aspecto, com base no aludido dispositivo, explanou-se de forma mais clara possível acerca das possibilidades de se dirimir a lide nos casos de divergência entre o produto ofertado e o produto entregue.

Posteriormente, foi repassada a palavra ao representante da requerida Just. O Sr. Marcelo explicou que a sua empresa não poderia efetuar as mudanças questionadas pelos compradores, oferecendo, por sua vez, o distrato do negócio, com o retorno do *status quo ante*. Ademais, asseverou que a rescisão precisaria ser verificada caso a caso, pois existe um terceiro interessado no caso, que seria a Caixa Econômica Federal.

Após o questionamento de alguns moradores, o procurador da Just disse que a aceitação da rescisão implicaria em renúncia ao direito de eventuais perdas e danos. Salientou ainda que com relação dos benefícios do Programa Minha Casa Minha



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Vida, isto teria que ser verificado caso a caso pela Caixa Econômica Federal. Contudo, os compradores não concordaram com esta proposta, pois não desejavam abrir mão do direito de serem indenizados por perdas e danos.



*Fotografia da reunião.*



*No final da reunião, pediu-se aos compradores que não estavam satisfeitos com a casa levantassem a mão.*

Ao final, os compradores, majoritariamente, optaram por não aceitar nenhuma proposta por parte das empresas requeridas, manifestando interesse na ação coletiva proposta pelo Ministério Público.

Assim, alternativa não há senão o ajuizamento da presente ação coletiva, com pedido de obrigação de fazer e perdas e danos.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

## 4 – DO MÉRITO

### 4.1 – Da legitimidade ativa do Ministério Público

Nos termos do artigo 129, III da Constituição Federal, dentre as funções institucionais do Ministério Público, está a promoção de inquérito civil e a ação civil pública visando a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos. Com base neste dispositivo, existe o entendimento – hoje minoritário – de que o Ministério Público não seria parte legítima para atuar na defesa de direitos individuais homogêneos, ante a ausência de previsão expressa da lei.

Nesse sentido, a doutrina e a jurisprudência evoluíram no sentido de reconhecer a existência de interesses e direitos individuais homogêneos que assumiam, pelas suas proporções, pela relevância do bem jurídico em litígio pela condição das pessoas afetadas ou outro fatos, uma dimensão social<sup>10</sup>. Nesse sentido, transcreve-se o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DANOS CAUSADOS AOS TRABALHADORES NAS MINAS DE MORRO VELHO. INTERESSE SOCIAL RELEVANTE. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGENEOS. 1. O Ministério Público tem legitimidade ativa para ajuizar ação civil pública em defesa de direitos individuais homogêneos, desde que esteja configurado interesse social relevante. 2. A situação dos trabalhadores submetidos a condições insalubres, acarretando danos à saúde, configura direito individual homogêneo revestido de interesse social relevante a justificar o ajuizamento da ação civil pública pelo Ministério Público. 3. Recurso Especial conhecido e provido. (STJ – REsp: 58682 MG 1995/0000546-8, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 08/10/1996, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 16.12.1996 p. 50864 LEXSTJ vol. 94 p. 130 RDA vol. 207 p. 283 RDR vol. 6 p. 268 REVFOR vol. 340 p. 251) (grifou-se).*

Com base neste entendimento, a presente lide versa sobre a defesa de direitos individuais homogêneos de interesse social relevante, eis que busca proteger mais que os direitos consumeristas dos envolvidos. Alcança-se os direitos sociais à moradia, ao

---

<sup>10</sup>MENDES, Aluísio Gonçalves de Castro. *Ações coletivas e meios de resolução coletiva de conflitos no direito comparado e nacional*. 4ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 259.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

lazer, bem como a proteção dos objetivos fundamentais previstos na Constituição Federal de garantia do desenvolvimento social e construção de uma sociedade justa, solidária e livre.

### 4.2 – Dos Direitos Coletivos

No Brasil, existe o chamado microssistema que tutela os direitos coletivos ou transindividuais. A doutrina igualmente intitula os direitos coletivos como *transindividuais*, ou seja, direitos que transcendem o indivíduo isoladamente considerado, atingindo bens jurídicos materialmente indivisíveis e pessoas indeterminadas.

A denominação *direitos coletivos* é ampla, eis que engloba duas esferas distintas: os direitos difusos e os direitos coletivos *strictu sensu*.

Estas espécies constituem direitos que não pertencem à administração pública, tampouco a indivíduos determinados. Pertence, sim, a um grupo de pessoas, uma classe, a uma categoria, ou à própria sociedade, considerada em seu sentido amplo<sup>11</sup>.

No âmbito judicial, estes direitos são amparados através de ações de natureza coletiva, como a *ação civil pública*.

A Lei nº 7.347/1985 disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico, paisagísticos, por infrações da ordem econômica, à ordem urbanística, à honra e dignidade de grupos raciais, étnicos ou religiosos, ao patrimônio público e social e a *qualquer outro interesse difuso ou coletivo*, com algumas ressalvas.

Note-se que o julgamento das ações e os efeitos de decisões desta natureza poderão afetar pessoas indeterminadas, bem como poderá atingir apenas um grupo ou categoria.

Por outro lado, há a *tutela dos direitos coletivos*, prevista na Lei nº 8.078/1990, o Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido, transcreve-se o seguinte dispositivo:

---

<sup>11</sup>ZAVASKI, Teori Albino. *Processo Coletivo. Tutela de Direitos Coletivos e Tutela Coletiva de Direitos*. 6 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 34.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

*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.*

Em relação ao caso em pauta, os compradores das residências do Bairro Cidade Alta II em Campo Mourão terão seus interesses tutelados através da esfera dos *direitos individuais homogêneos*, eis que possuem uma origem comum.

Sobre os direitos individuais homogêneos, o ilustre jurista Teori Albino Zavaski ensina que esses direitos são, simplesmente, direitos subjetivos individuais. A qualificação de homogêneos não altera nem pode desvirtuar essa sua natureza. Trata-se de um qualificativo utilizado para identificar um *conjunto de direitos subjetivos individuais ligados entre si por uma relação de afinidade, de semelhança, de homogeneidade*<sup>12</sup>, o que permite a defesa coletiva de todos eles.

Nesse sentido, uma grande parte dos compradores estão insatisfeitos com as casas pelas divergências entre a obra realizada e o que havia sido prometido no momento da compra. Caracteriza-se, portanto, uma relação de afinidade de interesses.

### **4.3 – Da publicidade enganosa e violação do dever de informação**

O artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor especifica, dentre os direitos básicos do consumidor, a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos

---

<sup>12</sup>Segundo Zavaski, para fins de tutela jurisdicional coletiva, não faz sentido, portanto, sua versão singular (um único direito homogêneo), já que a marca da homogeneidade supõe, necessariamente, uma relação de referência com outros direitos individuais assemelhados. Os direitos individuais homogêneos são, em verdade, aqueles mesmos direitos comuns ou afins de que trata o artigo 46 do CPC – do litisconsórcio – cuja coletivização tem um sentido meramente instrumental, como estratégia para permitir sua mais efetiva tutela em juízo. (Op. cit. p.34-36).



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços. Qualquer violação destes direitos, no campo prático, constitui ato ilícito.

Associando-se o caso com a proteção dos direitos coletivos, em um primeiro momento, enquanto não haver um evento lesivo, ou seja, enquanto nenhuma propaganda enganosa for efetivamente veiculada, esse direito tem configuração típica de transindividualidade. Isso significa que, neste estágio, o direito tutelado possui natureza difusa, pois atinge titulares indeterminados e fatos indivisíveis. Destarte, poderá ser resguardado pelo Poder Judiciário por medidas de natureza preventiva, caso haja ameaça de lesão<sup>13</sup>.

Entretanto, a partir do momento em que há uma efetiva violação ao preceito normativo, com a veiculação da publicidade enganosa, o dano material se concretizará no patrimônio de pessoas determinadas, ensejando tutela reparatória em favor dos lesados, cujos direitos, divisíveis e individualizáveis, assumem aí configuração típica de *direitos individuais homogêneos*<sup>14</sup>.

No caso em pauta, houve uma efetiva violação aos direitos do consumidor. A insatisfação dos compradores em ver que o produto final não era o que esperavam foi o fator determinante desta violação.

O artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor veda qualquer modalidade de *divulgação de informação de caráter publicitário falsa, seja inteira ou parcial, inclusive por omissão, capaz de induzir o consumidor a erro a respeito da mercadoria, seja a respeito da natureza, característica, qualidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.*

Por outro lado, importante ter em mente que, a princípio, todo consumidor é atraído para comprar um produto a partir da primeira impressão da imagem do produto propriamente dita. A principal estratégia do *marketing* é utilizar ilustrações dos produtos nos seus materiais publicitários, apresentando e ostentando-os da melhor maneira possível. No caso da compra de um imóvel não é diferente. No início, o interesse do

---

<sup>13</sup>São manifestações desta natureza muitas das sentenças inibitórias proferidas no âmbito do processo coletivo. ZAVASKI, apud ARENHART, Sérgio Cruz. *Perfis da tutela inibitória coletiva*. p. 39

<sup>14</sup>ZAVASKI. *Op. cit.*





# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

consumidor não é despertado ao ver o memorial descritivo ou a planta do imóvel, mas sim a imagem ilustrativa. Nesse sentido, as fotos meramente ilustrativas podem induzir o consumidor ao erro. Isso foi o que ocorreu no caso.

Note-se que em nenhum momento os representantes das requeridas deixaram claro aos consumidores que a imagem do *folder* era meramente ilustrativa. Muito pelo contrário. O que fizeram foi exaltar o produto de forma maliciosa, enganando as pessoas e as induzindo ao erro. Dizer que o imóvel seria igual ao do *folder* e até melhor foi uma falácia utilizada pelos vendedores das requeridas para convencer os compradores de que eles fariam um bom negócio.

Outro fato que demonstra o desrespeito ao dever de informação pode ser depreendido da afirmação de fls. 375, onde a empresa requerida Just, em resposta às notificações extrajudiciais, explicitou que: *quanto aos itens de memorial descritivo apontados como divergentes, tal fato dá-se por equívoco, pois a versão do memorial descritivo em posse destes clientes na época da notificação era obsoleta, sendo a versão vigente e em execução aquela constante no processo da Caixa Econômica e que foi anexada na contranotificação enviada em 20 de janeiro de 2015. Ou seja, há reconhecimento expresso de que os memoriais eram distintos, e nada foi informado aos clientes sobre essas alterações.*

Por outro lado, reitera-se que da juntada da cópia do Projeto Arquitetônico original, que foi aprovado na data de 26 de agosto de 2013. Este projeto foi usado nas vendas dos imóveis (fl. 694), tanto que existem cerca de 15 (quinze) contratos de compra e venda, firmados entre a data de 04 de setembro de 2013 a 17 de março de 2014 (fls. 695-765). Igualmente, foi juntada cópia do projeto arquitetônico de 31 de março de 2014, que alterou o projeto anterior (fls. 695-696).

**Estes documentos demonstraram de forma cabal que antes de alteração do projeto arquitetônico sem aviso aos compradores, várias casas já haviam sido vendidas com base no projeto antigo, do dia 26 de agosto de 2013, o qual condiz com o *folder* de venda.**

Com efeito, houve prejuízo aos compradores que efetuaram a compra do imóvel sem as qualidades e características que lhes foram ofertadas.

Nesse sentido, a presente ação objetiva a constituição da obrigação de fazer, a



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

ser imposta às requeridas, no sentido de edificar as residências nos parâmetros esperados pelos consumidores, bem como a reparação de dano moral difuso, decorrente de lesão ao interesse coletivo e da sua proteção contra mensagens publicitárias enganosas.

#### 4.4– Responsabilidade da empresa

Empresas incorporadoras e construtoras são consideradas fornecedoras de serviços. A doutrina entende que a responsabilidade do incorporador e do construtor pelos danos causados aos adquirentes é solidária, com base no artigo 7º, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse raciocínio, transcreve-se o entendimento de Arnaldo Rizzardo<sup>15</sup>:

*Decorrendo a incorporação da atividade de fornecedor de produtos e serviços, exercida pelo incorporador, tem incidência o Código de defesa do Consumidor. Ocorre que se opera a atividade de construção e venda das unidades imobiliárias, as quais se destinam para consumidores finais, que passam a usá-las para moradia ou para outro uso pessoal. Esta pois submetida ao âmbito do art. 3º da Lei nº 8.078 a incorporação, aplicando-se as regras sobre o fato do produto e do serviço (art. 12), e sobre os vícios ou defeitos na qualidade (art. 18 e 20), não divergindo a disciplina sobre incidência das mesmas regras à atividade do dono da obra e do construtor.*

À luz do artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor:

*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.*

*§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.*

*§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.*

---

<sup>15</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Responsabilidade Civil. Ed. Forense. Rio de Janeiro – 2005. p. 551.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

Destarte a responsabilidade civil aplicável ao caso, sob a perspectiva consumerista, será objetiva. A responsabilidade da empresa incorporadora é regida pela Lei nº 4.591/1964, que trata sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O artigo 29 desta lei prevê, *ipsis litteris*: considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Sobre a empresa construtora, tem-se que no momento da contratação, ela estabelece uma obrigação de resultado, ou seja, deve construir a obra conforme o pactuado. Com base no artigo 618 do Código Civil, nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo

Nesse sentido, vale destacar o seguinte entendimento doutrinário<sup>16</sup>:

*A responsabilidade do construtor é de resultado, como já assinalado, porque se obriga pela boa execução da obra, de modo a garantir sua solidez e capacidade para atender ao objetivo para qual foi encomendada. Defeitos na obra, aparentes ou ocultos que importem sua ruína total ou parcial configuram violação do dever de segurança do construtor, verdadeira obrigação de garantir (ele é o garante da obra), ensejando-lhe o dever de indenizar independentemente de culpa. Essa responsabilidade só poderá ser afastada se o construtor provar que os danos resultaram de uma causa estranha - força maior, fato exclusivo da vítima ou de terceiro, não tendo aqui, relevância o fortuito interno.*

Ante o exposto, tem-se que os contratos de incorporação imobiliária devem ser analisados juntamente como o Código de Defesa do Consumidor. Isso porque a Defesa do Consumidor busca resguardar as relações jurídicas e os princípios que as norteiam. A proteção se justifica justamente pelo fato das grandes empresas estarem em um patamar mais elevado em relação ao consumidor.

<sup>16</sup> CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil*. 5ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 344



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

Ademais, como corolário a este entendimento, o próprio código consumerista veda que o fornecedor prevaleça-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços.

### 4.5 – Vício de consentimento

O negócio jurídico é a expressão mais significativa do princípio da autonomia privada. Antigamente, prevalecia o princípio da autonomia da vontade, de modo que o contrato faz lei entre as partes, o chamado *pacta sunt servanda*. No entanto, a visão atual desconsidera a autonomia da vontade como critério absoluto.

Nestes termos, com base nas lições do ilustre doutrinador Pontes de Miranda, todos os negócios jurídicos possuem três planos: plano de existência, de validade e de eficácia. Trata-se da *escada ponteana*.

Os pressupostos de existência constituem elementos que propiciam o surgimento de um negócio jurídico no plano material. Destarte, para que um contrato exista ele deve conter ao menos um agente, uma manifestação de vontade, um objeto e a forma que será realizado.

Além destes pressupostos de existência do negócio jurídico, o artigo 104 do Código Civil elenca seus requisitos de validade. Deste modo, sabe-se que ambos os sujeitos devem ser capazes, visar um fim lícito, possível, determinado ou determinável, de uma forma prescrita ou não defesa em lei. Para tanto, será instrumentalizado um contrato, escrito ou verbal, entre os envolvidos, com pretensões antagônicas, para constituir, regular ou extinguir uma relação jurídica patrimonial.

O caso é simples: no momento da compra, os representantes das requeridas prometeram a todos os compradores que a residência quando finalizada seria exatamente igual à do *folder* de venda. No entanto, isso não foi cumprido.

Em consequência, houve um vício no elemento volitivo do contrato, eis que no momento em que os compradores efetuaram o contrato, a vontade externada se referia à expectativa de adquirir um imóvel da mesma qualidade da ilustração do *folder*.

Além do elemento da vontade, há dois princípios que norteiam os



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

negócios jurídicos, que são: a função social do contrato e a boa-fé objetiva. A partir do princípio da boa-fé objetiva nas relações obrigacionais, estabelece-se um padrão de comportamento ético nos contratos.

Nesse sentido, o ministro do Superior Tribunal de Justiça, Paulo de Tarso Sanseverino<sup>17</sup>, explica que a boa-fé objetiva constitui um modelo de conduta social ou um padrão ético de comportamento, que impõe, concretamente, a todo cidadão que, nas suas relações, atue com honestidade, lealdade e probidade.

Portanto, trata-se de um elemento mínimo buscado pelas partes, ou seja, cada um dos sujeitos envolvidos simplesmente cumpram com os termos previamente combinados.

Destarte, por um lado, a situação não corresponde a um mero vício redibitório, até porque, nestes casos, a pessoa recebe exatamente o que pretendia e, após receber o produto, constata-se a existência de vícios ocultos.

Trata-se, portanto, de um vício de vontade, eis que ocorreu na fase da formalização do contrato. Estas circunstâncias são intituladas como *defeitos do negócio jurídico* pelo Código Civil. A manifestação plena de vontade é aquela que não está eivada de nenhum vício de consentimento, como erro, dolo, coação, lesão e estado de perigo.

Como todos foram induzidos a erro, houve um efetivo prejuízo aos compradores que efetuaram a compra do imóvel sem as qualidades e características que lhes foram ofertadas.

## 4.6 – Dano moral

Entre os direitos básicos do consumidor, encontra-se a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos, conforme estabelece o artigo 6º, inciso VI do Código de Defesa do Consumidor. Do mesmo modo, a Constituição Federal estabelece no rol de direitos e garantias fundamentais a inviolabilidade da honra e intimidade das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano moral decorrente de sua violação.

Sobre o dano moral e sua reparação, transcreve-se a lição de Aguiar

---

<sup>17</sup>SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *Responsabilidade Civil no Código do Consumidor e a Defesa do Fornecedor*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

## do Estado do Paraná

Dias<sup>18</sup>:

*O dano moral é o efeito não patrimonial da lesão de direito e não a própria lesão, abstratamente considerada. O conceito de dano é único, e corresponde a lesão de direito.*

Assim, as requeridas devem ser condenadas ao pagamento de dano moral, diante da veiculação da propaganda enganosa. O dano moral experimentado pelos compradores transcende a propaganda enganosa em si. Ademais, os compradores relatam que foram humilhados e menosprezados durante a primeira reunião com as requeridas.

Veja-se que a veiculação de propaganda enganosa e a falta de informação causou grande desgaste a todos os envolvidos, causando-lhes trauma psicológico, violando a dignidade humana. Os compradores apenas desejavam realizar o sonho de ter sua casa própria, atendendo suas expectativas, o que não ocorreu.

#### 4.7 – Da obrigação de fazer

Nos termos do artigo 35, I do Código de Defesa do Consumidor, o consumidor poderá *exigir do fornecedor de produtos ou serviços o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade.*

Conforme já amplamente fundamentado, as requeridas veicularam propaganda referente à venda de residências no Bairro Cidade Alta II, não cumprindo posteriormente com o prometido no momento da venda.

Assim, pela recusa do cumprimento da oferta, as empresas requeridas deverão responder nos termos da legislação consumerista. Portanto, dentre as três hipóteses dispostas no aludido dispositivo, as requeridas devem ser condenada em obrigação de fazer, consistente na construção das casas nos padrões exibidos no *folder*. Assim, depois que as residências forem entregues, as casas deverão ser adequadas pelas requeridas.

Importante salientar que, nos termos do artigo 461, §1º do Código de Processo Civil, uma vez verificada a impossibilidade de cumprimento da obrigação específica, será possível sua conversão em perdas e danos, independentemente de pedido explícito e mesmo em fase de cumprimento de sentença.

---

<sup>18</sup>DIAS, José de Aguiar. *Da responsabilidade civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 852.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

## 4.8 – Dos efeitos da sentença

O procedimento das ações coletivas para defesa de interesses individuais homogêneos está previsto nos artigos 91 e seguintes do Código de Defesa do Consumidor.

Acerca da abrangência da defesa dos interesses individuais homogêneos no Código de Defesa do Consumidor, o doutrinador Aluísio G. de Castro Mendes<sup>19</sup> assevera que:

*É de se notar, desde logo, que o texto legal foi de certo modo tímido e limitado nas suas previsões, pois pelo que se pode deduzir do contido no art. 91, preocupou-se tão somente com a ação coletiva de responsabilidade por danos individualmente sofridos, quando, na verdade, a defesa dos interesses individuais homogêneos não se restringe às pretensões patrimoniais ressarcitórias de danos, podendo, [...] envolver pedidos de natureza declaratória, constitutiva ou mesmo condenatória voltada para obrigação de fazer, não fazer ou entrega de coisas. (grifou-se).*

Neste raciocínio, o Código de Defesa do Consumidor previu basicamente duas possibilidades para que os direitos individuais tivesse resultado favorável em um processo coletivo.

A primeira seria com o ajuizamento de uma demanda coletiva, na qual o pedido fosse exata e diretamente voltado para satisfação dos respectivos direitos individuais homogêneos. Na segunda – não aplicável ao caso – a possibilidade decorre da coisa julgada *in utilibus*, decorrente da procedência do pedido de ação coletiva versando sobre direito difuso ou coletivo<sup>20</sup>.

Por outro lado, tratando-se dos efeitos da sentença nas ações coletivas que versam sobre direitos individuais homogêneos, o artigo 103 do Código de Defesa do Consumidor, em seu inciso III, prevê que a sentença fará coisa julgada *erga omnes*, apenas no caso de procedência do pedido, para beneficiar todas as vítimas e seus sucessores.

---

<sup>19</sup>MENDES, Aluísio Gonçalves de Castro. *Ações coletivas e meios de resolução coletiva de conflitos no direito comparado e nacional*. 4ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 259.

<sup>20</sup>MENDES, Aluísio Gonçalves de Castro. *Ações coletivas e meios de resolução coletiva de conflitos no direito comparado e nacional*. 4ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 286.



# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

De acordo com o parágrafo 2º do mesmo dispositivo, nos casos de improcedência do pedido, *os interessados que não tiverem intervindo no processo como litisconsortes, poderão propor ação de indenização a título individual*. Diferentemente da proteção dos direitos difusos e coletivos em sentido estrito, as ações que versam sobre direitos individuais homogêneos fazem coisa julgada material mesmo com julgamento baseado em insuficiência de provas.

No que se refere a proteção judicial dos interesses coletivos, a vinculação dos interessados pode se dar de dois meios.

No primeiro caso, existe o sistema *opt-in*, que é utilizado em países como a Inglaterra e China, do qual a pessoa interessada precisa manifestar expressamente a sua vontade de ser atingida pelos efeitos da sentença coletiva, ou seja, o indivíduo poderá optar se deseja ingressar-se ao grupo atrelado da decisão ou não. Por outro lado, existe o sistema *opt-out*, de exclusão, usado em países como os Estados Unidos e Canadá. Ao contrário do sistema *opt-in*, no *opt-out* o juiz comunicará previamente todos os interessados que, dentro de um prazo fixado pelo órgão judicial, deverão requerer sua exclusão em relação à eficácia dos provimentos proferidos no processo metaindividual<sup>21</sup>.

O sistema brasileiro de tutela coletiva de direitos individuais privilegiou a autonomia individual, optando por um regime em que as ações individuais têm sempre preferência sobre as demandas coletivas e em que o particular só é atingido pelos efeitos da sentença coletiva se assim expressamente pretender, na fase de liquidação da sentença, ou seja, sistema *opt-in*<sup>22</sup>.

O artigo 95 do Código de Defesa do Consumidor prevê que em caso de procedência do pedido, a condenação será genérica, fixando a possibilidade do réu pelos danos causados.

De outra monta, aqueles que já tiverem formulado demandas individuais, para que sejam atingidos pelos efeitos da sentença coletiva (aqui, apenas de

---

<sup>21</sup>MENDES, Aluísio Gonçalves de Castro. *Ações coletivas e meios de resolução coletiva de conflitos no direito comparado e nacional*. 4ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 194-195.

<sup>22</sup>ARENHART, Sérgio Luiz. *A tutela coletiva de interesses individuais: Para além da proteção dos interesses individuais homogêneos*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2013. p. 49-50.





# MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

procedência), deverão requerer a suspensão de seus processos individuais, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da ciência do julgamento da ação coletiva, nos termos artigo 104 do Código de Defesa do Consumidor<sup>23</sup>.

## 5 – Pedidos e requerimentos

Ante ao exposto, requer este órgão do Ministério Público seja julgada **integralmente procedente** a demanda, solicitando o seguinte:

a) a citação das requeridas para que, querendo, contestem a presente ação sob pena de revelia, sendo presumidos verdadeiros os fatos ora elencados;

b) seja determinada a publicação de edital no órgão oficial do Município, com base no artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor;

c) seja julgada **procedente** a presente Ação Civil Pública para o fim de:

c.1) impor às requeridas o dever jurídico de construir/adequar as residências TIPO I nos termos divulgados na mensagem publicitária do *folder*, quais sejam: acabamento de tijolo à vista, construção de parede que separa cozinha – contida na planta do verso do folder; colocação de portas de madeira; o ajuste no telhado das residências com separação e colocação de beiral; sob pena de multa a ser arbitrada por este juízo;

c.2) alternativamente, na impossibilidade de fazê-lo, nos termos do artigo 95 do Código de Defesa do Consumidor e 461 do Código de Processo Civil, requer sejam as rés condenadas genericamente pelos prejuízos causados, respondendo por perdas e danos no exato montante necessário à realização da obra, o qual deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença;

c.3) requer a condenação das requeridas ao pagamento de danos morais, sofridos individualmente por cada um dos interessados, no montante a ser apurado por este juízo;

---

<sup>23</sup>Segundo Arenhart, o regime opt-in, embora privilegie a autonomia privada e, portanto, salvaguarde os interesses individuais de escolher o momento e a forma da tutela dos seus direitos, apresenta um grave efeito colateral. Por não tronar o efeito da decisão coletiva impositivo sobre todos (no caso de procedência ou de improcedência do pedido) favorece a multiplicação de demandas individuais que tenham o mesmo objeto da ação coletiva, permitindo a multiplicação de demandas com a mesma finalidade e admitindo (ao menos potencialmente) decisões conflitantes sobre a mesma matéria (em ofensa ao princípio da igualdade). Op. cit. p. 50



# *MINISTÉRIO PÚBLICO*

*do Estado do Paraná*

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos pelo direito, em especial a prova testemunhal, pericial e documental, observando-se ainda o disposto no artigo 6º, VII do Código de Defesa do Consumidor, no que tange à inversão do ônus da prova em favor da coletividade de consumidores substituída processualmente pelo autor.

Dá-se à causa o valor de R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais).

Campo Mourão, 09 de novembro de 2015

**Marcos José Porto Soares**  
**PROMOTOR DE JUSTIÇA**