
EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ESPECIALIZADA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA E DE AÇÃO POPULAR DA COMARCA DE CUIABÁ – MT.

Ref. SIMP n.º 002127-05/2016

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO, CNPJ n.º 03.507.415/0018-92, endereço à Avenida Des. Milton Figueiredo Ferreira Mendes, s/n.º, Setor D, Centro Político Administrativo, CEP 78049-928, em Cuiabá, com fundamento nos artigos 5.º, inciso XXXII, 127, 129, inciso III, e 170, inciso V, da Constituição Federal, no art. 1.º, incisos II e IV, e 5.º, da Lei n.º 7.347/85 e nos artigos 4.º, *caput* e incisos I, III, VII, 6.º, inciso VI, 81 e 82, I, da Lei n.º 8.078/90, propõe **AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO LIMINAR DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA** contra a **FATEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, inscrita no CNPJ n.º 12.398.880/0001-85, situada na Avenida Antártica, n.º 1.840, conjunto 06, Ribeirão da Ponte, nesta capital, e **FATEX RESIDENCIAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 14.051.271/0001-80, situada na Avenida Mário Palma, s/n, Ribeirão do Lipa, nesta capital, ante os fatos e fundamentos de direito que seguem.



I – FATOS

O inquérito civil nº 002127-005/2017 que instrui a presente ação foi instaurado para apurar irregularidades na oferta, comercialização e execução do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Pacem, situado na Rua Raul Santos Costa, nº 06, Ribeirão do Lipa, nesta capital (**DOC. 03, 06 e 42**), e realizado pelas empresas Fatex acima qualificadas, integrantes do *Grupo Dias*, como demonstra o totem instalado no local (**DOC. 02**):



Na situação concreta, restou confirmada uma série de vicissitudes na execução do empreendimento, fatos esses que são atribuídos às condutas das requeridas e que se projetaram sobre o mercado em geral, mas que também afetaram – e ainda atingem – diretamente os adquirentes das unidades autônomas.

A princípio, identificou-se que as unidades habitacionais **foram comercializadas muito antes do registro da incorporação imobiliária** perante o cartório do imóvel, portanto, em desconformidade com o que prescreve o art. 32 da Lei Federal nº 4.591/64.

Com efeito, dentre as 55 (cinquenta e cinco) unidades autônomas que integram o residencial, mais de 30 (trinta) delas foram comercializadas **entre 14/05/2013 e 16/04/2015**, consistentes nas casas 02 a 04, 06 a 15, 17, 18, 25, 30 a 33 da quadra 01; casas 01 a 05, 09 a 13, 15, 16, 18, 19 e 21 da quadra 02 (**DOC. 04 e 05**, contratos de compra e venda/cessão).

Contudo, o registro da incorporação na matrícula nº 93.909 do 2º Serviço Notarial e Registral de Imóveis da Comarca de Cuiabá, concernente ao terreno da construção (DOC. 06), foi efetivado apenas em 07/06/2016 (protocolo nº 169.232 de 25/05/2016).

Para legitimar o empreendimento aos olhos do público consumidor, os anúncios publicitários trouxeram a seguinte informação (DOC. 03):



O Pacem está localizado na Rua Raul Santos Costa, s/n, Bairro Ribeirão do Lipa, Cuiabá-MT, em frente ao Residencial Vivere.

VENDAS: (65) 3626-2222 3315-3444

Construção: **FATEX** CONSTRUTORA E INCORPORADORA
www.fatexconstrutora.com.br

Uma empresa do: **GRUPO DIAS**

Matrícula 93.909 - CREC 5727 - Lote 02 - Cartório 2º Ofício de Cuiabá-MT

*Imagem artística virtual. Os móveis, armários, objetos de decoração, molduras, sanca de gesso, equipamentos e móveis da área de lazer, não fazem parte integrante do contrato de aquisição. São apenas decorativos. O condomínio será entregue de acordo com o memorial descritivo.

Por sua vez, o contrato padrão de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária em Construção e Outras Avenças consignou expressamente a existência do registro:

2.1. DO TERRENO

2.1.1 A INCORPORADORA é legítima proprietária e possuidora de uma área urbana com (19.213,34) m², localizada na Avenida Projetada, s/ nº, Ribeirão do Lipa, Cuiabá – MT, objetos da matrícula nº (93.909) do Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral da Primeira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, terreno este livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais, mesmo hipotecas legais e convencionais.

2.1.2. DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

Sobre a área acima descrita a INCORPORADORA registrou o Memorial de Incorporação no Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, sendo um condomínio horizontal multifamiliar de unidades habitacionais independentes com destinação residencial, denominado "RESIDENCIAL PACEM", situado no bairro Ribeirão do Lipa, município de Cuiabá-MT.

4. DA CONSTRUÇÃO

4.1. O imóvel acima descrito será construído pela INCORPORADORA, pertencente ao empreendimento denominado "RESIDENCIAL PAZEM", conforme Alvará de Obras nº 01.8.42.020.0695.001 datado de 15/10/2012 junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, e conforme memorial descritivo e incorporação, registrados no Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral da Primeira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, à margem da matrícula, conforme descrito no item "2.1."

Originalmente, o prazo de entrega das unidades residenciais foi estabelecido para 15 de maio de 2015, com tolerância de 06 (seis) meses, finalizando, no máximo, em novembro de 2015 (contrato de compra e venda, cláusulas 3.4, 8.1 e 8.3).

Entretanto, diante do atraso das obras, a data foi repactuada para 15/05/2016 após iniciativa de alguns adquirentes, que apresentaram proposta de acordo e obtiveram resposta afirmativa da ré Fatex SPE Ltda em 11/02/2016 (**DOC. 08**).

Por conseguinte, foi celebrado termo aditivo aos contratos de promessa de compra e venda (**DOC. 07**), pelo qual (i) o prazo de entrega da obra foi convencionado para 15/05/2016, com emissão do *habite-se* nos 60 (sessenta) dias posteriores; (ii) a empresa foi exonerada de pagar o valor mensal de aluguel no período de 15/11/2015 a 15/06/2016 e (iii) os índices de reajuste do saldo devedor – INCC e IGPM – foi congelado de 15/05/2015 até 90 (noventa) dias após a entrega dos documentos necessários ao financiamento dos imóveis.

Além disso, na *Cláusula 7ª – Da Indenização Coletiva* foi convencionada a realização de investimentos na área comum do condomínio totalizando R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cuja forma de aplicação seria indicada até 31/03/2016 por uma comissão de adquirentes e, em seguida, executada pela empresa no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Efetivamente naquela data, a comissão composta por Hamilton Gomes da Costa, Ingo Eduardo Bertogna, José Márcio da Silva Cunha, Ramilson Luiz C. Santiago e Wagner Vasconcelos de Moraes entregou a seguinte relação de benfeitorias: quadra poliesportiva; poço artesiano; ar condicionado *split*; *freezer*; *cooktop*; geladeira; micro-ondas e coifa (**DOC. 09**).

Todavia, a realização das mencionadas benfeitorias/entrega de produtos e tampouco o novo prazo de conclusão do empreendimento foram respeitados, ao passo em que quando os imóveis finalmente puderam ser ocupados, nem tudo que se propagou havia sido cumprido.



De fato, os adquirentes receberam os imóveis sem que a área comum do condomínio estivesse completamente estruturada na forma como havia sido divulgado durante as vendas do empreendimento:



Imagem extraída do vídeo de publicidade disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=mWML3-vKpW4>. Acesso em 26/08/2019.

A oferta também foi promovida pessoalmente aos adquirentes das unidades autônomas, conforme comprova cópia da correspondência eletrônica trocada entre Nelson Yukio Matsubara, comprador da casa 03, quadra 02, e a representante da construtora, Janaína Moraes, através do remetente janaina.moraes@fatexconstrutora.com.br (DOC. 10).

Observa-se que no dia 28/10/2013, o consumidor Nelson Yukio Matsubara enviou o seguinte questionamento:

Bom dia sr. Jorge!

em relação ao memorial descritivo, qdo perguntamos sobre o valor condomínio, o sr. e aquela senhora que estava no escritório, disseram que a área comum, como churrasqueira, piscina e salão de festa, já viriam com os móveis...mas no descritivo fala que será entregue sem móveis...? gostaria de saber realmente como seria... Nas unidades autônomas, fala da bancada da cozinha em granito, mas não fala da cuba de inox, como fala do salão de festa, não vai ter?

Em resposta, ele recebeu a informação abaixo reproduzida, dirigida em cópia para jar-rodrigues@hotmail.com e andre.azevedo@grupodias.net:



Bom tarde,

Sr. Nelson conforme informado, a Área Comum do Condomínio Pacem (Churrasqueira, piscina e salão de Festa) vão ser entregue com decoração conforme material publicitário.
A Bancada da cozinha é entregue em granito, e a cuba de inox.
Já solicitamos as alterações no Memorial Descritivo, assim que tiver alterado conforme as informações acima lhe enviaremos.

Qualquer dúvida estamos a disposição.

A situação foi questionada ao representante das empresas requeridas, senhor André Azevedo, durante a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Residencial Pacem realizada em 11/12/2017, como se depreende em trecho da Ata (**DOC. 12**):

1.2. Móveis para área comum: Com a palavra o Sr. André (representante da FATEX CONSTRUTORA) informou que a construtora encaminhou os orçamentos e o quantitativo dos móveis, que irão comprar para o Condomínio porem não podem precisar um prazo para entrega dos móveis. O Síndico informou que ele fez o acompanhamento da quantidade que consta no informe publicitário para adequação dos espaços da área comum... que foi informado ao mesmo que a construtora aprovou o orçamento, porém ainda não deram continuidade com a empresa FOGAÇA MÓVEIS, ou seja, não fecharam o pedido, bem como não efetivou o pagamento... o Sr. André informou que ainda este mês a construtora estará liberando a aquisição dos móveis, porém não informou qualquer prazo para o mesmo... Por fim, foi entregue em mãos ao representante legal da Construtora Fatex – Sr. André Gustavo Azevedo, uma Notificação Extrajudicial das irregularidades encontradas no Condomínio para que a construtora no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento naquele momento:... **iv) comprove a aquisição dos móveis e decorações da forma como foram ofertadas pela Construtora** quando da venda do imóvel, com a **instalação imediata** dos itens **nas áreas comuns do Condomínio...**

Em relação à construção propriamente dita, apenas no dia 07/03/2017 foi expedido o *Habite-se* nº 040/2017 (Parcial) com a liberação de 45 (quarenta e cinco) unidades autônomas dentre as 55 (cinquenta e cinco) que compõem o condomínio (**DOC. 11**).

Inobstante a edificação de todas as unidades autônomas e área comum, o documento emitido pela municipalidade não abrangeu as casas 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31 e 32 da quadra 01.

Nos termos do OF. Nº 847/GAB/SMADES/2016 de 03/01/2017 (**DOC. 26, parte 5**: fl. 215-216 do processo municipal), essa condição foi motivada pelas seguintes circunstâncias:



Considerando que no verso do Alvará de Obras expedido pela PMC exige o Termo de Recebimento da Área A e Área B, Via Estrutura Planejada de 50 metros de largura.

Considerando a L.C. 389/2015, **art. 123**: “As Vias Planejadas Estruturais, Principais e Coletoras que cruzem a gleba, objeto da urbanização do solo, deverão ser executadas com infraestrutura correspondente pelo empreendedor, como condição para liberação do Habite-se do empreendimento”.

[...]

Considerando que a citada via não fora executada conforme a hierarquia viária devida e que o empreendedor visa por este motivo, o Habite-se Parcial e propõe que do total das 55 unidades habitacionais:

- a) **15 unidades ficarão sem a obtenção do Habite-se e serão caucionadas ao Município;**
- b) **Deverá proceder a regularização do projeto de uma churrasqueira edificada que não consta no projeto do empreendimento aprovado pela SMADES.**

Pedimos portanto de competência da Secretaria de Obras Públicas, um Laudo Técnico do Sistema Viário executado externamente e parecer técnico referente à quantificação de custo de infraestrutura que deverá ser ainda executada.

Assim, para permitir a liberação parcial, foi celebrado o Termo de Compromisso nº 01/2017 de 20/02/2017 entre o Município de Cuiabá, através da SMADES e a empresa Fatex SPE Ltda, de onde se destacam as disposições a seguir (**DOC. 13**):

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto deste Termo de Compromisso consiste na reversão da execução das obras de infraestrutura da Área “A” prevista na Via Planejada Estrutural Circular Oeste 4, na obrigação de execução de obras de pavimentação e drenagem em vias a serem definidas pela Secretaria Municipal de Obras Públicas a serem executadas no Bairro Ribeirão do Lipa, como também a expedição do Habite-se Parcial de 45 (quarenta e cinco) Unidades Autônomas do Condomínio Residencial Horizontal *Pacem*, quais sejam:

[...]

CLÁUSULA TERCEIRA – DA OBRIGAÇÃO DO COMPROMITE

[...]

PARÁGRAFO ÚNICO – Para a emissão do auto de conclusão de Habite-se das (**dez**) **Unidades Autônomas do Condomínio Residencial Horizontal *Pacem*** não citadas, ficará condicionado ao

cumprimento do item A da Cláusula Segunda e demais pendências citadas no Habite-se Parcial a serem cumpridas pela COMPROMISSÁRIA.

Por seu turno, o verso do Habite-se nº 040/2017 (parcial) registrou que:

Para a emissão do auto de conclusão de habite-se das 10 (dez) unidades autônomas do Condomínio Residencial Pacem não citadas acima, ficará condicionado ao cumprimento do item “a” da cláusula Segunda do Termo de Compromisso nº 01/2017, e apresentação dos documentos e pendências abaixo:

1. Matrícula do imóvel do projeto aprovado e matrícula referente à área reservada ao Sistema de tratamento de esgoto em nome do Condomínio;
2. Outorga junto a SEMA ou sucedânea quanto ao poço;
3. Comprovante de Pagamento do ISSQN das parcelas vencidas.
4. Alvará de bombeiros com área total construída.
5. Licença de Operação completa;
6. Projeto da ampliação referente a churrasqueira e da caixa d'água aprovado e habite-se.
7. Efetuar a calçada externa do Condomínio das vias Planejadas.

Através dos protocolos nº 175.389 e 175.390 de 04/05/2017 (**DOC. 06, parte 5**), a construção parcial foi apresentada para registro na matrícula do terreno juntamente com a instituição e especificação do condomínio, assim como a averbação das matrículas individualizadas (**DOC. 24**) das residências a seguir: casas 01 a 20, 25, 30, 33 e 31 da quadra 01 (matrículas nº 103.033 a 103.055 e 103.066); casas 01 a 21 da quadra 02 (matrículas nº 103.057 a 103.077).

Registre-se que as rés foram chamadas para celebração de ajustamento de conduta que incluísse a reparação do dano moral derivado da comercialização das unidades autônomas sem o competente registro da incorporação imobiliária, bem como pelo descumprimento do prazo repactuado para conclusão da obra e do atraso na entrega do mobiliário da área comum.

Em resposta (**DOC. 23**), tentaram se eximir do atraso na obra com alegações genéricas acerca das dificuldades que o setor de construção civil enfrentou no período da Copa do Mundo de Futebol no Brasil e ainda atribuindo responsabilidade à concessionária de água e esgoto (Águas Cuiabá S.A).

No entanto, sem olvidar da responsabilidade objetiva do fornecedor, o atraso na construção não pode ser imputado a nenhum dos fatores acima.



Como é do conhecimento geral, o período de maior intensidade na execução de obras, públicas e privadas, antecedeu a própria competição mundial que ocorreu em 2014.

Já o atraso na entrega do empreendimento em questão remontou a 15/05/2016, prazo este que a construtora deliberadamente se comprometeu a respeitar quando, em 11/02/2016, praticamente dois anos depois do evento futebolístico, anuiu à proposta de acordo dos adquirentes.

De igual modo, em que pese a concessionária de água e esgoto tenha revogado a DPA nº 197/2014 (Declaração de Possibilidade de Abastecimento) que conferiu disponibilidade de atendimento da demanda com a interligação do residencial ao sistema público, isso aconteceu apenas em 09/05/2016 com a emissão da DPA nº 105/2016 atestando que, para tanto, havia necessidade de participação do empreendedor na ampliação do sistema de produção da ETA Ribeirão do Lipa (**DOC. 14**).

E mesmo que se alegue que independentemente da formalização da negativa as obras já estavam comprometidas pela só ausência da rede pública, a implantação de solução individual de abastecimento é conhecida pelos empreendedores tanto quanto a solução individual do esgotamento sanitário.

Mas ao contrário do sistema de esgoto que foi providenciado pelas requeridas espontaneamente, a disponibilização do poço artesiano (captação de água subterrânea) como fonte de abastecimento do Condomínio Residencial Pacem decorreu da iniciativa dos adquirentes que o incluíram como uma das benfeitorias abrangidas pela “indenização coletiva” (**DOC. 09**).

Vale dizer, uma infraestrutura que deveria ter sido realizada por iniciativa e à custa das requeridas, acabou sendo, na prática, viabilizada pelos consumidores.

Não fosse isso, certamente eles sequer teriam recebido os seus imóveis para ocupação ou, quando menos, a entrega teria sido retardada indefinidamente, haja vista que a ré Fatex S/A se limitara a mover ação contra a concessionária de água e esgoto em 03/11/2016, para obrigá-la a executar a ligação do condomínio ao sistema público de abastecimento (processo nº 41220-13.2016.8.11.0041, código 1172819 - **DOC. 17**).

A propósito, antes mesmo de formular a opção de autocomposição, o MPE



requisitou da concessionária informações sobre a ampliação do Sistema Ribeirão do Lipa e da possibilidade de atendimento do condomínio, cuja resposta foi positiva e acrescida da informação de que resultara na proposta de solução amigável da lide entre as empresas (**DOC. 18**).

O fato foi confirmado pela ré Fatex SPE Ltda em resposta à proposta de celebração do compromisso de ajustamento de conduta, obtendo-se da transação de 30/08/2019 (**DOC. 19**) que a concessionária se comprometeu a executar as obras de interligação do Condomínio Residencial Pacem até a rede pública e a construtora a efetuar o pagamento do pedido de ligação.

Em que pese tal fato, informações obtidas em 21/10/2019, com os administradores do referido condomínio, revelaram que “*A ligação da rede de distribuição (rede pública de abastecimento) já se encontra concluída*”, **porém**, “*A instalação da rede interna (tubulação para conduzir a água desde o cavalete até o reservatório) ainda não foi realizada pela FATEX; conforme compromisso assumido pela construtora no ato da venda dos imóveis*” (**DOC. 20**).

Portanto, apesar de conectado à rede pública, o residencial – a área comum e unidades autônomas – continua sendo abastecido pelo poço artesiano, posto que as mesmas rés que ajuizaram ação para obrigar a concessionária a efetuar a ligação, simplesmente entregaram os imóveis aos consumidores destituídos das instalações de condução da água desde o ponto de entrega (cavalete) até o reservatório, tampouco as providenciou após a ligação predial ter sido realizada pela empresa Águas Cuiabá SA.

Finalmente, quanto às demais benfeitorias eleitas pelos adquirentes, nenhuma outra foi efetivada até os dias atuais, mesmo tendo sido cobradas desde a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Residencial Pacem de 11/12/2017:

Por fim, foi entregue em mãos ao representante legal da Construtora Fatex – Sr. André Gustavo Azevedo, uma **Notificação Extrajudicial das irregularidades encontradas no Condomínio** para que a construtora no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento naquele momento: ... ii) **comprove a aquisição dos eletrodomésticos e das demais benfeitorias pactuadas a título de indenização, com a instalação imediata dos itens nas áreas comuns do Condomínio;**

As requeridas não negam o fato, antes, argumentam já ter se desincumbido das obrigações com a construção do poço artesiano e de um novo espaço de lazer, como se vê na resposta à proposta de acordo feita pelo autor:



No âmbito do acordo firmado, a Notificada/Fatex edificou o Poço Artesiano e alterou o projeto inicial da área comum, criando um novo quiosque com churrasqueira, ampliando-a de sobremaneira, conforme se verifica pelos projetos e plantas anexos, com os custos arcados integralmente pela Notificada/Fatex, tudo com o fim de melhorar o espaço comum do Condomínio. **Deste modo, diante do valor avencado, denota-se que a Notificada/Fatex já cumpriu o referido acordo.**

Entretanto, a **ampliação do quiosque não constou na lista de benfeitorias apresentada pela comissão de adquirentes (DOC. 09)** e, não bastasse isso, a **sua execução em desconformidade com o projeto aprovado retardou a liberação do auto de conclusão (Habite-se)** do empreendimento, conforme se verifica no processo nº 0.060.808/2016 (DOC. 15):

Despacho de 13/06/16: “A Coordenadoria de Aprovação de Projeto informa após proceder vistoria ‘in loco’ que a referida obra está em fase de acabamento, **contudo, deverá ser substituído o projeto, devido ter um acréscimo na área comum com a edificação de outra cobertura com churrasqueira e banheiros, ao lado da piscina**”.

Relatório Técnico de Análise de 19/09/16: “Conforme despacho do fiscal acostado á fl. 31 dos autos, o interessado deverá dar entrada no processo de **Substituição de Projeto**, através do sistema de aprovação digital, onde o mesmo deverá realizar todos os trâmites necessários para esta etapa. **Enquanto não finalizar a Substituição do Projeto, o processo de HABITE-SE ficará parado no 3º andar, aguardando as pranchas para dar continuidade**”.

Despacho de 27/09/16: “Informo após proceder nova vistoria que a área comum do condomínio tem um acréscimo que não consta do Projeto nº 825/2012. Deverá entrar com a substituição do Projeto”.

Encaminhamento de 07/10/16: “Conforme conversa com o Secretário Alan Resende Porto, onde foi pontuado a **preocupação do fiscal de dar procedimento ao tramite do habitesse em nome da Fatex Residencial Construtora Incorporadora Ltda** (conforme folhas em anexo 31 e 35), o mesmo instruiu que o processo fosse encaminhado aos seus cuidados para **instrução quanto ao procedimento que iremos adotar, uma vez que o empreendimento encontra-se em desacordo com o projeto aprovado**”.

Encaminhamento de 07/10/16: “... Fica assim definido para que o mesmo tenha regularização da área ampliada terá que entrar com projeto de regularização, ficando assim liberado para dar continuidade ao processo de habite-se referente somente a área de projeto aprovado executado”.

Despacho de 13/10/16: *“Esclareço que só podemos liberar habite-se parcial quando parte do Projeto Aprovado não foi edificado. No caso em questão, houve um acréscimo de área que não consta do Projeto Aprovado 825/2012, em 19.10.12. **Esse acréscimo foi construído na área comum à todos os condôminos. E para liberar as casas, as áreas comuns tem que constar do Auto de Conclusão**”.*

De igual modo, verificou-se que em junho de 2017 a Secretaria Municipal de Obras Públicas comunicou a Procuradoria Geral do Município que a empresa não executou a obra de pavimentação das vias públicas indicadas em função do Termo de Compromisso e requereu a adoção das medidas cabíveis (**DOC. 16:** Ofício nº 646/2014/GS/SMOP).

Em maio de 2018, novamente a pasta ressaltou que o descumprimento do ajuste persistia e reiterou que fossem tomadas providências em face da construtora, por meio de expedientes dirigidos àquela mesma procuradoria e ao Prefeito Municipal (**DOC. 16:** Ofícios nº 500 e 510/2018/GS/SMOP).

Ainda na resposta à proposta do MPE, a empresa Fatex SPE Ltda argumentou que *“o HABITESSE foi concedido PARCIALMENTE porque, foi pactuado Termo de Compromisso... e como garantia de cumprimento do referido acordo, foi exigida a prestação de caução referente a 10 (dez) unidades autônomas”*, e anexou Relatório Técnico de implantação de asfalto no bairro Ribeirão do Lipa, elaborado em outubro/2019 (**DOC. 25**).

No entanto, fato é que as condicionantes do Habite-se nº 040/2017 (parcial) ainda não foram integralmente atendidas e, portanto, a situação das casas 21 a 25, 26 a 29, 31 e 32 da quadra 01 permanece exatamente a mesma desde 07/03/2017.

Enfim, o Condomínio Residencial Pacem ainda não dispõe de habite-se integral e, a rigor, aquelas unidades não podem ser ocupadas ou adquiridas mediante financiamento bancário.

Tanto é assim que segundo a administração do condomínio (**DOC. 20**), *“Há relato da empresa que comprou a carteira do Condomínio, de que ao solicitar as matrículas das unidades inadimplentes da Construtora, não conseguiu obter matrícula individualizada de pelo menos uma das casas junto ao Cartório do 2º Ofício, diante da informação de que a Construtora não a teria*

individualizado. Segundo informação da empresa VILLARO, o atendente do Cartório recusou-se a fornecer essa informação por escrito. Portanto, não há notícias de liberação dessas unidades”.

A situação agrava-se ainda mais quando se detém sobre o sistema de esgotamento sanitário do empreendimento, cuja estrutura foi realizada em imóvel que sequer pertence ao condomínio.

Nesse sentido, vale esclarecer que no projeto registrado junto à matrícula do empreendimento em 07/06/2016 (**DOC. 06, parte 1**), foi consignado que as **“INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS E PLUVIAIS: ... As instalações de água potável serão executadas conforme projetos aprovados pela SANECAP/CAB, com tubos e conexões em PVC, atendendo as exigências normativas e as instalações sanitárias serão executadas também conforme projetos aprovados pela SANECAP/CAB, sendo ambas interligadas ao sistema público de abastecimento de água”**.

Todavia, a DPE nº 197/2014 (Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário – **DOC. 14**) obtida em 23/06/2014 já havia atestado a ausência de rede pública de saneamento no local, fato que novamente foi certificado através da DPE nº 105/2016 de 09/05/2016.

Dessa forma, coube às rés a implantação de solução individual de esgotamento sanitário (fossa séptica).

Conforme documentação acostada naquela mesma resposta ao MPE, a construtora levou para aprovação do projeto de saneamento uma declaração particular firmada em 03/11/2016 no sentido de que **“300 (trezentos) metros quadrados serão desmembrados da referida área (matrícula nº 93.910) posto que foram doados para instalação Sistema de Tratamento de Efluente no Residencial Multifamiliar no Condomínio PACEM...”** (**DOC. 21**).

Ademais, foi acostado ao processo administrativo municipal cópia das matrículas nº 93.910 e nº 93.904 (**DOC. 26, parte 2**: fl. 75, 115 do processo municipal).

Ocorre que passados mais de 03 (três anos), o terreno ainda não foi regularizado em nome do Condomínio Residencial Pacem, limitando-se a empresa, também na mesma resposta, a afirmar que **“As medidas para efetivação da doação já foram tomadas, inclusive com o protocolo da incorporação da referida doação ao terreno do condomínio no competente Cartório**

Extrajudicial...”.

Mas nenhuma prova da realização do citado protocolo foi apresentada, ao passo em que se verificou a transferência do imóvel objeto da matrícula nº 93.910 para o Município de Cuiabá, registrada em 02/01/2012.

Além disso, junto a outros documentos fornecidos ao Ministério Público e não constantes na cópia do procedimento administrativo municipal, identificou-se cópia de uma segunda declaração apresentando teor semelhante ao documento de 03/11/2016, subscrita em 23/11/2016 e indicando que o terreno doado será desmembrado da matrícula nº 93.904, este sim ainda pertencente à empresa Fatex S/A (**DOC. 21**).

Portanto, não bastasse o longo prazo transcorrido desde a apresentação do projeto (2016) sem a regularização da área em nome do condomínio, até mesmo o local exato da construção do sistema de esgotamento sanitário se mostra duvidoso.

2. CONDUTAS INCOMPATÍVEIS COM A ORDEM JURÍDICA, OS DIREITOS DOS CONSUMIDORES E A SOLIDEZ DO MERCADO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIZAÇÃO.

A boa-fé, transparência, confiança e reconhecimento da vulnerabilidade dos consumidores são, dentre outros, princípios expressos no art. 4º da Lei nº 8.078/90.

O Código de Proteção e Defesa do Consumidor destaca a proteção dos consumidores sob o prisma da prevenção contra danos, pois como ensina Ada Pellegrini Grinover “... *um dos mecanismos mais eficientes de prevenção é exatamente a informação preambular, a comunicação pré-contratual*”¹.

A positivação do direito à informação clara, precisa e correta é a própria garantia da transparência que deve nortear as relações de consumo, sobre os quais leciona Cláudia Lima Marques:

No sistema do CDC, a transparência, a informação correta, está diretamente ligada à lealdade, ao respeito no tratamento entre parceiros. É a exigência de boa-fé quando da aproximação (mesmo que extra ou pré-contratual) entre fornecedor e consumidor.

¹ GRINOVER, Ada Pellegrini. Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 245.



(....)

Nesse sentido, o Código proíbe a publicidade enganosa. Aquele fornecedor, que fizer veicular uma publicidade enganosa, estará a descumprir a proibição legal do art. 37; logo, juridicamente, estará cometendo um ato ilícito, pois o dano em caso de publicidade é difuso, mas facilmente previsível ².

A falta de informação verdadeira, escoreita, vulnera a norma consumerista e atinge arditosamente direitos básicos dos consumidores, como o da proteção contra a publicidade enganosa (art. 6º, IV, CDC).

O art. 37, §§1º e 3º do CDC define a publicidade enganosa como “*qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços*”.

Assim, corresponde ao direito de informação do consumidor a obrigação de que esta seja verdadeira e satisfatoriamente prestada pelo fornecedor, conduta essa, porém, não observada pelas rés que violaram a norma proibitiva do mencionado artigo, ensejando graves danos ao mercado de consumo e a dezenas de pessoas.

Com efeito, por força do que dispõe a Lei nº 4.591/64, em seu art. 32, *caput* e §1º, o incorporador somente pode negociar as unidades autônomas do empreendimento após o arquivamento, em cartório, de uma série de documentos que incluem o projeto de construção aprovado pelas autoridades competentes e o memorial descritivo da obra projetada.

Ademais, segundo estipula o §3º daquele mesmo dispositivo legal, “**O número do registro referido no §1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios ‘classificados’**”.

Contudo, no caso em específico essas regras não foram observadas, aliás, não exatamente como prescrito na norma, isto porque, conforme comprovado, o empreendimento foi anunciado com a seguinte informação: “**Matrícula 93.909 – CRECI 5727 – Livro 02 – Cartório 2º Ofício de Cuiabá-MT**”.

² MARQUES, Cláudia Lima. BENJAMIN, Antônio Herman V. MIRAGEN, Bruno. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 252/253.



Da mesma forma, no contrato padrão de compra e venda havia expressa afirmação de que a **“INCORPORADORA registrou o Memorial de Incorporação no Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá...”** e de que o imóvel seria construído **“conforme memorial descritivo e incorporação, registrados no Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral... à margem da matrícula, conforme descrito no item ‘2.1’”**.

Além disso, dezenas de instrumentos de promessa de compra e venda foram efetivamente celebrados entre 2013 e 2015.

Não obstante, como se infere da matrícula nº 93.909, inexistia o menor sinal do mencionado registro até 07/06/2016, quando ele finalmente foi lançado sob o número R-2-93.909, fruto do protocolo nº 169.232 de 25/05/2016.

Inúmeros contratos, portanto, foram firmados por consumidores que desconheciam essa situação e restaram induzidos a acreditar na falsa informação de que o empreendimento estava regularmente constituído às margens da mencionada matrícula.

Aliás, o protocolo da incorporação foi realizado depois da celebração do aditivo contratual que fixou o novo prazo de conclusão da obra e também deste próprio, qual seja, 15/06/2016!

Sabe-se que, a rigor, não se perquire a intenção daquele que veicula, se queria ou não propagar um engodo.

O art. 37 do CDC se limita a proibir o resultado, ou seja, o conteúdo publicitário enganoso ou abusivo, independentemente da vontade de quem o produziu.

Como bem enfatiza a Prof.^a Cláudia Lima Marques há quase uma presunção absoluta de culpa, com inversão do ônus da prova da veracidade e correção a quem publica, “*verbis*”:

As regras presentes no CDC proibindo a veiculação de publicidade enganosa e publicidade abusiva, como verdadeiros atos ilícitos, parecem reforçar o regime ético da publicidade, estabelecido pelos arts. 30, 35, 36 e 38 do CDC... Trata-se, portanto, de uma presunção quase absoluta de culpa, que inverte o ônus da prova, como bem dispõe o art. 38 do CDC. Note-se que **o art. 37 do CDC não se preocupa com a vontade daquele que fez veicular a**



mensagem publicitária. Não perquire da sua culpa ou dolo, proíbe apenas o resultado: que a publicidade induza o consumidor a formar falsa noção da realidade... Basta que a informação publicitária, por ser falsa, inteira ou parcialmente, ou por omitir dados importantes, leve o consumidor ao erro, para ser caracterizada como publicidade proibida, publicidade enganosa...³.

Mas é evidente que a inserção da informação inverídica nos materiais publicitários e instrumentos contratuais acaba por confirmar o fato de que as rés detinham pleno conhecimento da obrigatoriedade do registro como condição para a venda das unidades.

Tratava-se, pois, de um artil premeditadamente empregado com o intuito de garantir o sucesso das vendas – como de fato ocorrido –, na medida em que conferia ares de regularidade ao empreendimento.

Definitivamente, o ato não foi aleatório, antes, teve o nítido propósito de motivar a aquisição do produto.

Sendo assim, as requeridas violaram a regra proibitiva do art. 37 do CDC, incorrendo em publicidade enganosa, cuja principal característica é a de “*ser suscetível de **induzir ao erro o consumidor**, mesmo através de suas ‘omissões’*. A interpretação dessa norma deve ser necessariamente ampla, uma vez que o ‘erro’ é a **falsa noção da realidade, falsa noção esta potencial formada na mente do consumidor por ação da publicidade...**”⁴.

Não há dúvidas de que a só potencialidade do dano seria suficiente para caracterizar a conduta ilícita das rés, visto que “*O erro real, consumado, é um mero exaurimento, que, para fins de caracterização da enganiosidade, é irrelevante*”⁵.

Todavia, neste caso, o erro foi concreto e os efeitos danosos do engodo atingiram dezenas de pessoas.

A proteção contra a publicidade enganosa é um direito inerente à inteira coletividade, qualificando-se, pois, como um direito de natureza essencialmente difusa, cuja violação, no entanto, pode resultar em danos de ordem coletiva e individual.

³ MARQUES, Cláudia Lima. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 736/738

⁴ MARQUES, Cláudia Lima. *Op.cit.* p. 737/738

⁵ BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos. Manual de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 204/205



Neste caso específico, a conduta das Rés deu ensejo à dupla lesividade, ou seja, incutiu danos à sociedade exposta à publicidade falsa e ainda induziu dezenas de pessoas a firmarem negócios sobre um produto – empreendimento imobiliário – destituído de regularidade jurídica.

É inegável que um direito fundamental dos consumidores, expressamente insculpido nos art. 6º, incisos III e IV, e art. 37 da Lei nº 8.078/90, foi transgredido pelas empresas Requeridas, que infundiu no mercado a falsa concepção de que seu produto estava regularmente registrado em cartório como determina a Lei nº 4.591/64.

Com efeito, a divulgação enganosa, seja ostensiva – hipótese destes autos –, seja subliminar, avilta a transparência e a boa-fé que são substanciais à preservação do equilíbrio das relações de consumo, sobretudo envolvendo o mercado imobiliário que trata de um bem de destacada relevância social.

A publicidade, portanto, faz referência tanto positiva, quanto negativamente para os consumidores em geral, mas também para o setor econômico, ou seja, na atuação dos concorrentes do fornecedor que a veicula.

Logo, a responsabilização daqueles que não veiculam suas ofertas segundo as regras básicas estabelecidas no art. 31, *caput*, ou que o fazem de forma a incorrer na proibição taxada no art. 37 – publicidade enganosa ou abusiva –, é crucial à preservação de um mercado hígido, transparente e harmônico, objetivos máximos da Política Nacional das Relações de Consumo definidos no art. 4º, *caput*, todos da Lei federal nº 8.078/90.

Mas se assim deve se dar com aqueles que agem destituídos de má-fé, por se tratar de responsabilidade objetiva, com muito mais razão se deve proteger o mercado consumidor de comportamentos levianos e fornecedores capazes de utilizar ardis ou falácias para a divulgação de seus produtos ou serviços.

E conforme largamente exposto, a publicidade desenvolvida pelas Rés foi deliberadamente falsa, inclusive ao ponto de concretamente induzir uma série de consumidores em erro, não se limitando, assim, à violação abstrata da norma proibitiva expressa no art. 37 do Código de Proteção e Defesa dos Consumidores e que já seria suficiente à sua reprovação.



Indiscutível, portanto, que a transparência e a lisura nas relações de consumo foram profunda e intoleravelmente abaladas pela conduta das requeridas, legitimando, pois, a sua responsabilização em reparar os danos causados à coletividade que, no caso, se projetam de forma extrapatrimonial.

Mas além dos riscos que, sem saber, os consumidores correram adquirindo imóveis de uma incorporação imobiliária não constituída regularmente, eles ainda sofreram as agruras inerentes à incerteza na conclusão das obras – duas vezes com prazo de conclusão retardado! – e em receber o condomínio de forma incompleta, tanto documental quanto estruturalmente.

E mesmo quando a edificação foi concluída, os proprietários dos imóveis do Condomínio Residencial Pacem ocuparam suas residências sem poder usufruir plenamente da área comum (quiosques e piscina), visto que o mobiliário, divulgado e garantido a eles durante as vendas do empreendimento, simplesmente foi retirado do memorial descritivo e teve de ser reclamado à empresa até que finalmente fosse disponibilizado.

Como se não bastasse, até os dias atuais, o condomínio não dispõe de *habite-se* total, ou seja, dez unidades autônomas permanecem oficialmente impedidas de habitação, registro de matrícula e financiamento.

Aliás, quase três anos depois da sua constituição, o condomínio nem mesmo detém a titularidade do terreno onde foi implantado o sistema de esgotamento sanitário, imóvel esse que pertence à Fatex S/A (matrícula nº 93.904) ou ao Município de Cuiabá (matrícula nº 93.910), conforme seja o local exato da sua implantação.

Finalmente, malgrado a ligação realizada pela concessionária *Águas Cuiabá*, os consumidores também não podem desfrutar da água fornecida através da rede pública, já que inexistentes as instalações hidráulicas necessárias à sua condução desde o cavalete (ligação) até o reservatório interno.

Todas essas circunstâncias decorrem de atos de responsabilidade objetiva das Requeridas, que além de tudo desrespeitaram o projeto de construção aprovado pela municipalidade, criando um novo quiosque com churrasqueira e, assim, obstando a expedição do auto de conclusão,

além de infringir o disposto na Lei nº 4.591/64, *in verbis*:

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

IV – **é vedado ao incorporador alterar o projeto**, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, **ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;**

Soma-se a tudo isso o fato de que até mesmo a água que vem abastecendo o condomínio é proveniente de uma negociação, onde os próprios adquirentes relacionaram o poço artesiano como uma das benfeitorias que seriam disponibilizadas pelas rés a título de “indenização coletiva” devido ao primeiro atraso na conclusão do empreendimento.

Competia às Rés providenciar um meio alternativo para garantir o abastecimento das unidades até que seu impasse com a concessionária de água e esgoto fosse resolvido, nos exatos termos do que já prevê a Lei nº 11.445/2007:

Art. 45. Ressalvadas as disposições em contrário das normas do titular, da entidade de regulação e de meio ambiente, toda edificação permanente urbana será conectada às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeita ao pagamento das tarifas e de outros preços públicos decorrentes da conexão e do uso desses serviços.

§ 1º Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

Afinal, enquanto não houvesse uma solução, temporária que fosse, os imóveis não poderiam ser entregues e, conseqüentemente, os prejuízos se elevariam para todos os envolvidos, inclusive, às próprias empresas aqui demandadas.

Entretanto, no fim das contas, os adquirentes é que foram os verdadeiros responsáveis pela existência do poço artesiano, destinando o valor negociado para cobrir as despesas de sua construção.



Inclusive, se não fosse assim, o empreendimento nem teria sido entregue em 2017 ou até os dias atuais, posto que apenas recentemente houve a efetiva ligação do condomínio na rede pública, muito embora na prática, repise-se, tal circunstância não tenha surtido qualquer utilidade às pessoas que lá residem diante da ausência de instalações internas que conduzam a água para o reservatório do condomínio.

Mas a despeito da obviedade dos fatos, as requeridas não os reconhece dessa forma, pelo contrário, negam cumprimento até mesmo ao restante da indenização convencionada com os consumidores sob a deturpada alegação de que “*No âmbito do acordo firmado, a Notificada/Fatex edificou o Poço Artesiano e alterou o projeto inicial da área comum, criando um novo quiosque com churrasqueira... Deste modo, diante do valor avençado, detona-se que a Notificada/Fatex já cumpriu o referido acordo*”.

Ignora-se, por absoluta conveniência, que a execução do quiosque não constou na lista de benfeitorias indicadas pelos consumidores e, sobretudo, foi um dos fatores determinantes para o retardo na liberação do *habite-se* parcial e conseqüentemente do atraso na entrega dos imóveis.

Por outro lado, é certo que o primeiro período de atraso foi objeto de negociação entre os consumidores e as empresas Requeridas, contudo, é igualmente sabido que estas últimas não integralizaram sua parte na avença e se recusam a admitir a inadimplência parcial.

Em igual medida, o fato de alguns consumidores já terem pactuado a reparação dos prejuízos individuais derivados do segundo lapso de atraso na entrega do empreendimento, não elide a responsabilidade das rés quanto aos danos suportados coletivamente, notadamente em vista das irregularidades que ainda persistem acerca do *habite-se*, abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário.

Dessa forma, consumado o dano, que é de índole moral e de ordem coletiva, a caracterização do *quantum* compensatório não poderá ter por base puramente os critérios da responsabilização por danos previstos na norma civil comum, de cunho estritamente individuais.

Leciona Carlos Alberto Bittar Filho que o dano moral coletivo consiste “... *na injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, na violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos*”. Para o autor, “*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**".⁶

Ainda sobre o tema, Xisto Tiago de Medeiros Neto adverte que *“na seara peculiar dos interesses transindividuais, a exigência da reparação dos danos relaciona-se diretamente com a tutela e preservação de bens e valores fundamentais, de natureza essencialmente não patrimonial, titularizados pela coletividade, e que foram violados de maneira intolerável, não se exigindo, pois, nenhuma vinculação com elementos de foro subjetivo (aflição, consternação, constrangimento, indignação, humilhação, abalo espiritual etc.) referidos ao conjunto de pessoas atingidas”*⁷.

Certamente, a aplicação do *quantum* devido deve tomar em consideração a dupla função – punitivo-compensatória – que o reconhecimento da obrigação indenizatória precisa assumir frente ao ofensor.

Acerca do desestímulo a práticas semelhantes, Flávio Tartuce pondera que *“A indenização por dano moral está revestida de um caráter principal reparatório e de um caráter pedagógico ou disciplinador acessório, visando coibir novas condutas”*⁸.

Em se tratando de dano moral coletivo, revela-se admissível, ainda, para alcance desse escopo, que a sanção civil se baseie nos aspectos atinentes à aplicação de multas administrativas, previstos no art. 57 da Lei nº 8.078/90, uma vez que se apresentam puramente objetivos:

Art. 57. A pena de multa, graduada de acordo com a **gravidade da infração**, a **vantagem auferida** e a **condição econômica do fornecedor**, será aplicada mediante procedimento administrativo, revertendo para o Fundo de que trata a Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, os valores cabíveis à União, ou para os Fundos estaduais ou municipais de proteção ao consumidor nos demais casos.

Relativamente à gravidade da infração, é de se reconhecer que foi das mais intensas aos preceitos fundamentais que regem as relações de consumo, quais sejam a transparência, a boa-fé objetiva e a informação verdadeira, não ilusória, prevenção de danos, inexecução de acordo

⁶ BITTAR FILHO, Carlos Alberto. Coletividade também pode ser vítima de dano moral. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2004-fev-25/coletividade_tambem_vitima_dano_moral>

⁷ MEDEIROS NETO, Xisto Tiago de. *Op. Cit.*, p. 153

⁸ TARTUCE, Flávio. *Direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil*. 3. ed. São Paulo: Método, 2008, p. 409-410.



deliberadamente assinado e realização de atos inerentes à atividade econômica para que o produto fosse adequadamente entregue aos consumidores.

No que tange à vantagem auferida, considerando o entabulado nos contratos de compra e venda colacionados em anexo (**DOC. 04 e 05**), obtém-se o montante de R\$ 13.555.963,72 (treze milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta e dois centavos) como valor das unidades comercializadas e, quanto à condição econômica, o capital social das rés (**DOC. 29**) integralizam o total de R\$ 714.500,00 (setecentos e quatorze mil e quinhentos reais).

Feitas essas considerações, atribui-se, a título de indenização moral coletiva, o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), destinando-se, o montante, a desencorajar sua reincidência e à justa compensação da coletividade exposta às condutas gravosas das rés.

Por derradeiro, mas não menos relevante, importa ressaltar que para além da reparação dos danos já ocasionados, é indispensável que às requeridas seja imposta a regularização das situações que ainda obstaculizam a plena conformidade e funcionamento do Condomínio Residencial Pacem, bem como satisfaçam os legítimos interesses dos indivíduos lesados.

Neste último aspecto, a propósito, é sabido que os legitimados ativos atuam em substituição processual no sistema de tutela coletiva de direitos individuais homogêneos, visando obter a fixação da responsabilidade genérica do causador do dano pela reparação respectiva, sem determinação da forma e do *quantum* (CDC, art. 95).

Não obstante, parte dessa especificação já foi realizada pelos consumidores quando da celebração do primeiro aditivo contratual mediante a eleição de montante designado de “indenização coletiva”, mas que, a rigor, consubstanciou a disposição de direitos individuais em prol da concretização de bens comuns.

Portanto, respeitando-se a vontade das partes e considerando o inadimplemento parcial do acordo, cumpre ao autor coletivo apenas exigir a satisfação integral do valor remanescente e dirigir a reparação genérica aos danos não abrangidos pelo aditivo contratual.

Em sede de liquidação e execução individual da sentença, por sua vez, é que serão tratadas as questões particulares a cada consumidor e que eventualmente reduzam ou mesmo



excluem sua pretensão reparatória, a exemplo dos efeitos consecutórios ao segundo aditivo firmado com alguns dos adquirentes em 2017/2018 (**DOC. 41**).

Isso porque, como já dito, tais circunstâncias não impedem a condenação genérica pela violação de interesses individuais homogêneos, mormente quando promovida em conjunto com a responsabilização das requeridas por infração a direitos essencialmente coletivos.

3 – ANTECIPAÇÃO LIMINAR DOS EFEITOS DA TUTELA.

As Leis nº 8.078/90 e nº 7.347/85 disciplinam o microsistema de tutela coletiva brasileiro, a cujo procedimento esta ação coletiva está atrelada e ao qual se aplica, subsidiariamente, o disposto na legislação processual comum.

O art. 84, §3º da Lei nº 8.078/90 e o art. 12 da Lei nº 7.347/85 autorizam liminarmente a concessão das tutelas específicas de fazer ou não fazer.

No mesmo sentido, o Código de Processo Civil dispõe, em título próprio, sobre a tutela provisória, da qual são espécies a tutela de urgência e a tutela da evidência, que, conforme ensina José Roberto dos Santos Bedaque são decisões “*destinadas tão somente a assegurar a plena utilidade prática da tutela definitiva, esta sim apta a solucionar o litígio*” (Comentários ao Código de Processo Civil, coord. Cassio Scarpinella Bueno, 2017, p. 916).

Assim, nos termos do art. 300 do CPC a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito** e o **perigo de dano** ou o risco ao resultado útil do processo.

Acerca do objetivo inerente às tutelas provisórias, o citado doutrinador acentua que elas visam a “*conferir maior dose de efetividade prática à tutela final, possibilitando a quem faz jus a ela obter resultados na medida do possível semelhantes ao cumprimento espontâneo do direito*”, posto que “*O tempo, normalmente mais longo do que o desejado por quem necessita do processo para a solução de determinada controvérsia, é fenômeno inexorável*” (Op. Cit., p. 920-921).

Como amplamente demonstrado, quase três anos depois da constituição do Condomínio Residencial Pacem, as requeridas não atenderam todas as pendências arroladas pelo



Município de Cuiabá e que impedem a expedição do *habite-se* total do empreendimento imobiliário.

Em igual medida, a propriedade do terreno onde foi instalado o sistema de esgotamento sanitário em 2016, ainda não foi regularizada em nome do condomínio, havendo, inclusive, dúvidas quanto ao domínio do local, se da Fatex Construtora e Incorporadora S/A ou do Município de Cuiabá.

Da mesma forma, malgrado a garantia de que o empreendimento seria abastecido pela rede pública, inclusive com a propositura de ação para obrigar que a concessionária efetuasse a ligação, as rés não providenciaram as instalações internas necessárias à condução da água desde o ponto de entrega (cavalete) até o reservatório do condomínio, nem antes nem depois da conexão predial finalmente ter sido realizada.

Logo, a integração do condomínio à rede pública não surtiu qualquer efeito prático na vida dos adquirentes dos imóveis comercializados pelas rés, que continuam fazendo uso da água proveniente do poço artesiano que eles próprios tomaram a iniciativa de negociar com as requeridas para fim de reduzir o tempo de espera pela entrega do empreendimento.

Por fim, foi igualmente demonstrado que as requeridas não cumpriram integralmente o acordo de “indenização coletiva” firmado com os adquirentes em 2016, fato que não é negado por elas, que se limitam a alegar já terem exaurido o montante com a construção do poço artesiano e de um novo quiosque.

Contudo, também restou comprovado que a construção do novo quiosque não resultou daquela avença e, ademais, foi realizado pelas rés em desconformidade com o projeto aprovado pela municipalidade, retardando a liberação do *habite-se* em franco prejuízo aos adquirentes que ansiosamente aguardavam a entrega dos seus imóveis.

Ressalte-se que os fornecedores são objetivamente responsáveis pela adequação de seus produtos e serviços, ao passo em que o cumprimento do contrato ou de um acordo constitui dever inexorável das partes, independente da natureza da relação jurídica, mas especialmente em se tratando de relação consumerista envolvendo um produto tão relevante à sociedade, como são os imóveis para habitação residencial.

Dessa forma, o retardo das requeridas em providenciarem a completa regularização documental e estrutural do empreendimento e de cumprirem o acordo que deliberadamente se propuseram a fazer, conferindo aos adquirentes dos imóveis o que lhes é de direito, malfez as normas de defesa do consumidor e os coloca em situação indevidamente temerária.

Mas também priva esses mesmos consumidores da plena fruição do bem que lhes havia sido garantido desde o início da contratação, qual seja, a água servida pela rede pública de abastecimento, bem como os produtos/benfeitorias confiados no âmbito da negociação.

No tocante à relação de benfeitorias apresentadas pela comissão de adquirentes a título de “indenização coletiva”, deve ser ressaltado que uma delas – quadra poliesportiva – não pode ser implementada sem a prévia observância do rito prescrito nos arts. 1.341 e 1.342 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Por outro lado, ainda que a benfeitoria seja aprovada pelos condôminos nos moldes de legislação civil, é certo que a construção possui conotação de irreversibilidade, atraindo, pois, o óbice do §3º, do art. 300 do CPC.

O mesmo não se pode dizer, contudo, das demais utilidades que as rés estão em débito junto aos consumidores – ar condicionado *split*, *freezer*, *cooktop*, geladeira, micro-ondas e coifa –, produtos esses que, na remota eventualidade de a demanda ser julgada improcedente, podem ser restituídos, facilmente reembolsados ou até mesmo compensados nas taxas de condomínio das unidades que eventualmente pertençam às requeridas.

Sendo assim, estando sobejamente caracterizados os requisitos legais – *fumus boni iuris e periculum in mora* –, na forma do art. 84, §3º do CDC, art. 12 da Lei nº 7.347/85 e art. 300



do CPC requer-se a **CONCESSÃO DE TUTELA ANTECIPADA em caráter liminar** para imposição das seguintes obrigações às requeridas:

1- Providenciar, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis e sem quaisquer custos adicionais aos consumidores e/ou administração do residencial, as instalações internas necessárias à condução da água desde o ponto de ligação à rede pública (cavalete) até o reservatório do Condomínio Residencial Pacem, dentre outras que também se façam ausentes e prejudiquem o abastecimento da área comum e das unidades autônomas.

2- Entregar ao Condomínio Residencial Pacem, no prazo máximo de vinte (vinte) dias úteis, os produtos relacionados em 31/03/2016 pela comissão de adquirentes em função do primeiro aditivo contratual, a título de “indenização coletiva”, quais sejam: ar condicionado *split*, *freezer*, *cooktop*, geladeira, micro-ondas e coifa.

3- Providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis sem quaisquer custos adicionais aos consumidores e/ou administração do residencial, a regularização da propriedade do terreno onde está situado o sistema de esgotamento sanitário em nome do Condomínio Residencial Pacem ou, se inviável, implantar um novo sistema em local apropriado para tanto.

4- Concluir, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a regularização de todas as pendências arroladas no verso do Habite-se nº 040/2017 (parcial), para fins de expedição do *habite-se* total do empreendimento imobiliário Condomínio Residencial Pacem, que, imediatamente após a sua emissão, deverá ser averbado na matrícula nº 93.909 juntamente com a individualização das matrículas das unidades autônomas faltantes.

Para garantia da eficácia das medidas concedidas, requer a cominação da multa de R\$ 5.000,00 por dia de atraso no cumprimento de quaisquer delas, cumulativamente.

4 – PROVIDÊNCIAS INICIAIS.

Diante do exposto, requer-se:

1- O recebimento, autuação e processamento desta ação civil pública, com a observância das regras processuais que compõem o microsistema de tutela coletiva (art. 21 da Lei n.º



7.347/85 e art. 90 da Lei n.º 8.078/90).

2- A citação das empresas demandadas pelo correio (CPC, art. 246 I e 247) para, querendo, responder aos termos da presente ação, sob pena de revelia e confissão da matéria fática.

3- A comunicação pessoal dos atos processuais, mediante a disponibilização integral dos autos virtuais, conforme previsto no art. 9.º, *caput* e §1º da Lei nº 11.419/2006, art. 180, *caput* c/c art. 183, §1º do CPC e art. 41, IV, da Lei nº 8.625/93.

4- A inversão do ônus da prova na fase processual declinada no art. 357 do CPC, posto que presente a verossimilhança das alegações, conforme exigido no art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90, e, subsidiariamente, a produção de prova por todos os meios em direito admitidos.

5- A publicação dos editais a que se refere o art. 94 da Lei nº 8.078/90.

6- Nos termos do art. 319, VII, do CPC, o autor não se opõe à realização de audiência conciliatória para autocomposição do litígio.

5 – PEDIDOS DE MÉRITO.

Requer-se a prolação de sentença para:

1- Confirmar, se deferida, a tutela antecipada postulada liminarmente ou, caso contrário, julgar procedentes os pedidos nela formulados, condenando as requeridas nas seguintes obrigações:

a) Providenciar, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis e sem quaisquer custos adicionais aos consumidores e/ou administração do residencial, as instalações internas necessárias à condução da água desde o ponto de ligação (cavalete) à rede pública até o reservatório do Condomínio Residencial Pacem, dentre outras que eventualmente também se façam ausentes e prejudicam o abastecimento da área comum e unidades autônomas.

b) Cumprir o acordo de “indenização coletiva” firmado com os adquirentes no primeiro aditivo aos contratos de promessa de compra e venda, entregando ao



Condomínio Residencial Pacem, no prazo máximo de vinte (vinte) dias úteis, os seguintes produtos relacionados em 31/03/2016, pela comissão de adquirentes em função do primeiro aditivo contratual, a título de “indenização coletiva”: ar condicionado *split, freezer, cooktop*, geladeira, micro-ondas e coifa.

c) Providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis e sem quaisquer custos adicionais aos consumidores e/ou administração do residencial, a regularização da propriedade do terreno onde está situado o sistema de esgotamento sanitário em nome do Condomínio Residencial Pacem ou, se inviável, implantar um novo sistema em local apropriado para tanto.

d) Concluir, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a regularização de todas as pendências arroladas no verso do Habite-se nº 040/2017 (parcial), para fins de expedição do *habite-se* total do empreendimento imobiliário Condomínio Residencial Pacem, que, imediatamente após a sua emissão, deverá ser averbado na matrícula nº 93.909 juntamente com a individualização das matrículas das unidades autônomas faltantes.

2- Condenar as requeridas, para fins de cumprimento integral do acordo mencionado no item 1, “b”, na obrigação de realizar a benfeitoria indicada pela comissão de adquirentes em 31/03/2016, mediante a construção de uma quadra poliesportiva no Condomínio Residencial Pacem, desde que previamente aprovada pelos condôminos na forma dos arts. 1.341 e 1.342 do Código Civil e, caso contrário, pela execução de outra benfeitoria regularmente aprovada em substituição ou integralizando o valor em espécie, se nenhuma das opções anteriores for eleita.

Para garantia da eficácia das medidas concedidas nos itens 1 e 2, requer a cominação da multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de atraso no cumprimento de quaisquer delas, cumulativamente.

3- Condenar as requeridas no dever de indenização por dano moral coletivo em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, tendo em vista a publicidade enganosa veiculada no mercado de consumo e nos contratos de compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário Condomínio Residencial Pacem; os sucessivos atrasos na conclusão das obras; a entrega dos imóveis sem a completa estruturação da área comum com o mobiliário ofertado aos adquirentes e as benfeitorias com eles convencionadas a título de “indenização coletiva”; e as irregularidades documentais e estruturais ainda existentes no residencial quanto ao *habite-se*, sistema de esgotamento sanitário e de abastecimento de água.

4- Fixar a responsabilidade das rés pela reparação dos danos morais e materiais causados a todos os consumidores que firmaram contrato de compra e venda de unidades autônomas do empreendimento imobiliário Condomínio Residencial Pacem, na forma do art. 95 da Lei nº 8.078/90, relativamente aos prejuízos que não estejam abrangidos no acordo cujo cumprimento é exigido no item 1, “b” e item 2, acima descritos.

4. A condenação das requeridas ao pagamento das custas processuais.

5. Nos termos do art. 292, V do CPC, dá-se à causa o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Espera deferimento.

Cuiabá, 19 de novembro de 2019.

Promotor de Justiça

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PETIÇÃO INICIAL:

DOC. 01	Portaria de instauração do inquérito civil e reclamações dos adquirentes
DOC. 02	Totem situado em frente ao Condomínio Pacem
DOC. 03	Anúncio publicitário do Condomínio Pacem
DOC. 04, partes 1 a 12	Contratos de compra e venda das unidades localizadas na <u>quadra 1</u> do Condomínio Pacem
DOC. 05, partes 1 a 7	Contratos de compra e venda das unidades localizadas na <u>quadra 2</u> do Condomínio Pacem
DOC. 06, partes 1 a 7	Matrícula nº 93.909 do terreno do empreendimento Condomínio Pacem
DOC. 07, partes 1 a 5	Aditivos aos contratos de compra e venda firmados após o primeiro atraso nas obras
DOC. 08	Proposta dos adquirentes e resposta da empresa FATEX (primeiro atraso nas obras)
DOC. 09	Relação de benfeitorias entreguem à empresa FATEX no dia 31/03/2016
DOC. 10	Correspondência eletrônica entre Nelson Yukio e a empresa FATEX (área comum)
DOC. 11	Habite-se nº 040/2017 (parcial) do Condomínio Pacem
DOC. 12	Atas de assembleia do Condomínio Pacem realizadas em 2017
DOC. 13	Termo de Compromisso firmado entre a empresa FATEX e o Município de Cuiabá
DOC. 14	DPA/DPE 197/2014 e DPA/DPE 105/2016
DOC. 15	Processo municipal do empreendimento Condomínio Pacem (fls. 31-38)
DOC. 16	Ofícios nº 510/2018, 500/2018 e 646/2017/GS/SMOP (inadimplência do Termo de Compromisso)
DOC. 17	Ação proposta pela empresa FATEX contra a concessionária Águas Cuiabá
DOC. 18	Ofício nº 105/2019/6ªPJ e resposta da Águas Cuiabá sobre ETA Ribeirão do Lipa
DOC. 19	Termo de acordo entre a empresa FATEX e a concessionária Águas Cuiabá
DOC. 20	Informações da administração do Condomínio Pacem (abastecimento)
DOC. 21	Declarações da empresa FATEX sobre terreno do sistema de esgoto e matrículas nº 93.910 e 93.904
DOC. 22	Informações da administração do Condomínio Pacem (pendências em geral)
DOC. 23	Proposta de TAC e resposta da empresa FATEX ao MPE
DOC. 24, partes 1 a 8	Matrículas individualizadas das unidades autônomas do Condomínio Pacem
DOC. 25	Relatório de implantação de asfalto em outubro-2019 da empresa FATEX
DOC. 26, partes 1 a 7	Processo municipal do empreendimento Condomínio Pacem (autos integrais)
DOC. 27	Memorial descritivo do empreendimento Condomínio Pacem fornecido pelos reclamantes
DOC. 28	Alvará de Obras, licenças prévia e de instalação e alvará de segurança contra incêndio e pânico do Condomínio Pacem

DOC. 29	Ficha cadastral das empresas Fatex Construtora e Incorporadora S/A e Fatex Residencial Construtora e Incorporadora SPE Ltda na JUCEMAT
DOC. 30	Depoimentos dos adquirentes Juliano Domingues e Melissa França
DOC. 31, partes 1 a 4	Ordem de Serviço e resposta da Secretaria Municipal de Obras à notificação da empresa FATEX sobre o Termo de Compromisso
DOC. 32	Projeto, construção e autorizações da SEMA sobre o poço artesiano do Condomínio Pacem
DOC. 33, partes 1 e 2	Projeto e construção do sistema de esgotamento sanitário do Condomínio Pacem
DOC. 34, partes 1 a 3	Ofício nº 202/2016/6ªPJ, resposta da empresa FATEX e imagens da área comum do Condomínio Pacem
DOC. 35, partes 1 a 3	Plantas do empreendimento Condomínio Pacem anexadas em resposta ao Of. 202/2016/6ªPJ
DOC. 36	Extratos de pagamento dos adquirentes das unidades autônomas anexados em resposta ao Of. 202/2016/6ªPJ
DOC. 37, partes 1 a 4	Vistorias das unidades autônomas da <u>quadra 1</u> do condomínio, anexadas em resposta ao Of. 202/2016/6ªPJ
DOC. 38, partes 1 a 5	Vistorias das unidades autônomas da <u>quadra 2</u> do condomínio, anexadas em resposta ao Of. 202/2016/6ªPJ
DOC. 39	Relatório de Informações do oficial de diligência ministerial de 22/11/2016
DOC. 40	Atas notariais anexadas em resposta ao Of. 202/2016/6ªPJ
DOC. 41, partes 1 a 5	Aditivos contratuais firmados após o segundo atraso nas obras, anexados pela empresa FATEX em resposta à proposta de TAC
DOC. 42	Comprovante de inscrição no CNPJ do Condomínio Residencial Pacem