



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ESPECIALIZADA EM AÇÃO CÍVEL PÚBLICA E AÇÃO POPULAR DA COMARCA DE
CUIABÁ

AUTOS Nº 1054128-80.2019.8.11.0041

AUTOR(A): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO

**RÉU: FATEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, FATEX RESIDENCIAL
CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA**

AT

Vistos.

Trata-se de *Ação Civil Pública* proposta pelo **Ministério Público do Estado de Mato Grosso** em face da **FATEX Construtora e Incorporadora S/A e FATEX Residencial Construtora e Incorporadora SPE LTDA**, objetivando a condenação das requeridas na obrigação de fazer consistente na regularização dos vícios apontados na exordial, bem como na condenação em dano moral coletivo.

Narra a parte autora, em síntese, que o Inquérito Civil n.º 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, n.º 06, Ribeirão do Lipa, nesta urbe.

Menciona que a obra foi realizada pelas empresas FATEX, integrante do Grupo Dias.

Esclarece que restou configurado uma série de vícios na execução da obra que atingem diretamente os adquirentes das unidades autônomas.

Aduz que as unidades habitacionais foram comercializadas muito antes do registro da incorporação imobiliária perante o cartório de Registro de Imóveis, portanto, em desconformidade com o art. 32 da Lei Federal n.º 4.591/64.

Assevera que dentre as 55 (cinquenta e cinco) unidades autônomas que integram o residencial, mais de 30 (trinta) foram comercializadas entre 14.05.2013 e 16.04.2015. Contudo, o registro da incorporação na matrícula n.º 939.909, inscrita no 2º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá, foi efetivado apenas em 07.06.2016.



Relata que originalmente o prazo de entrega das unidades residenciais foi estabelecido para 15.05.2015, com tolerância de 06 (seis) meses, finalizando, no máximo, em novembro de 2015.

Diz que diante do atraso das obras, a data foi repactuada para 15.05.2016, após a iniciativa de alguns adquirentes, que apresentaram proposta de acordo e obtiveram resposta afirmativa da ré Fatex SPE Ltda em 11.02.2016.

Sustenta que foi celebrado termo aditivo aos contratos de promessa de compra e venda nos seguintes termos: (a) o prazo de entrega da obra foi convencionado para 15.05.2016, com emissão do habite-se nos 60 (sessenta) dias posteriores; (b) a empresa foi exonerada de pagar o valor mensal do aluguel no período de 15.11.2015 a 15.06.2016 e (c) 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.

Elucida que na Cláusula 7ª do acordo, intitulada de *Da Indenização Coletiva*, foi convencionado 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.

Narra que não houve a entrega das benfeitorias, tampouco foi respeitado o novo prazo de conclusão e entrega da obra.

Menciona que quando os imóveis finalmente puderam ser ocupados, nem tudo que se propoagou havia se cumprido, uma vez que os adquirentes receberam os imóveis sem que a área comum do condomínio estivesse completamente estruturada na forma como havia sido divulgada durante as vendas do empreendimento.

Aduz que em relação à construção, apenas no dia 07.03.2017 foi expedido o Habite-se n.º 040/2017 com liberação parcial de 45 (quarenta e cinco) unidades autônomas dentre as 55 (cinquenta e cinco) que compõe o condomínio.

Esclarece que, muito embora tenha havido a edificação de todas as unidades autônomas e da área comum, o documento emitido pela municipalidade não abrangeu algumas unidades imobiliárias.

Sustenta que para permitir a liberação parcial, foi celebrado em 20.02.2017, o Termo de Compromisso n.º 01/2017, pactuado entre o Município de Cuiabá, através da SMADES, e a empresa Fatex SPE Ltda.



Assevera que além do Termo de Compromisso, as requeridas foram chamadas para celebração de Termo 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.

Diz que, em resposta, as requeridas além de tentarem se eximir do atraso com alegações genéricas acerca da dificuldade que o setor civil enfrentou com as obras da Copa do Mundo 2014, atribuíram a responsabilidade à concessionária de água e esgoto de Cuiabá.

Alega que, ao contrário da rede de esgoto que foi providenciada pelas requeridas, a disponibilização do poço artesiano como fonte de abastecimento do condomínio decorreu da iniciativa dos adquirentes, uma vez que as requeridas se limitaram a mover uma 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.

Relata que informações obtidas em 21.10.2019 com os administradores do 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”* (Sic, Id n.º 26281561, Pág.10).

Aduz que nenhuma das benfeitorias elencadas pelos adquirentes foi efetivada até os dias atuais, e que a Secretaria Municipal de Pavimentação Obras Públicas comunicou a Procuradoria Geral do Município que a empresa não executou a obra de pavimentação das vias públicas indicadas no Termo de Compromisso.

Diz, ainda, que o condomínio não possui Habite-se integral e algumas unidades não podem ser ocupadas ou adquiridas mediante financiamento bancário.

Menciona que o longo prazo transcorrido desde a apresentação do projeto, não foi suficiente para regularização da área do condomínio, inclusive, da área de construção do sistema de esgotamento sanitário.

Por essas razões, requer, em sede de tutela de urgência, a imposição das 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 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;

b) Entregar ao Condomínio Residencial Pacem, no prazo máximo de 20 (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;

c) 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;

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.”

No mérito, requer a procedência dos pedidos para condenar a empresa requerida nos termos dos pedidos de urgência.

A petição inicial foi instruída com documentos em formato PDF (“*Portable Document Format*”).

Em síntese, eis o relatório.

DECIDO.

Segundo a sistemática processual, a tutela provisória pode fundamentar-se em **urgência** ou **evidência**, sendo que a **tutela provisória de urgência** pode ser de natureza cautelar ou satisfativa, assim como ser concedida em caráter antecedente ou incidental (art. 294, CPC).

No que se refere especificamente à tutela de urgência, o regime geral está preconizado nos artigos 300 e 301 do Código de Processo Civil, que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão, seja na sua natureza satisfativa, seja na cautelar. Veja-se:

*“Art. 300. 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**.*



(...)

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.”

Registre-se que os retrocitados dispositivos se aplicam a qualquer procedimento comum ou especial, a qualquer processo ou qualquer grau de jurisdição, desde que a regra especial não conte com a previsão expressa para prover as tutelas de urgência.

A possibilidade de concessão de medidas cautelares e dos provimentos liminares está prevista, ainda, na Lei de Ação Civil Pública - LACP (Lei nº 7.347/85), mais precisamente em seus artigos 4º e 12.

Ademais, por expressa disposição contida no art. 21 da referida lei, aplicam-se, no que for cabível, os dispositivos do “*Título III*” do Código de Defesa do Consumidor, dentre os quais está o art. 84, que também possibilita o emprego de tal instituto na ação civil pública, *verbis*:

“Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

(...)

§3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu.”

Com se vê, cabível a antecipação de tutela genérica, de evidência ou de urgência, como requerido no presente caso, nos moldes do contemplado nos artigos 294/301 do Código de Processo Civil, aplicáveis por força do disposto no art.19 da LACP[1].

Portanto, para a concessão de tutela antecipada em Ação Civil Pública, mister que estejam presentes os robustos requisitos legais, quais sejam: **probabilidade do direito, inexistência de perigo de irreversibilidade do provimento a ser concedido** e, finalmente, um dos requisitos alternativos, que são **receio de dano irreparável ou de difícil reparação**.



É com enfoque nessas normativas que se aprecia o pedido de tutela de urgência em questão, desde já pontuando que comporta deferimento.

In casu, a parte autora requer, liminarmente, a resolução de 04 vícios, quais sejam, **a)** a regularização das instalações internas necessárias à condução da água desde o ponto de ligação à rede pública (cavalete) até o reservatório do Condomínio Residencial Pacem; **b)** a entrega dos produtos listados em 31.03.2016 como “indenização coletiva”, quais sejam: ar condicionado split, freezer, cooktop, geladeira, micro-ondas e coifa; **c)** 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, e, **d)** regularização das pendências para fins de expedição do habite-se total do empreendimento imobiliário Condomínio Residencial Pacem.

No que tange à regularização das instalações internas necessárias à condução da água desde o ponto de ligação da rede pública (cavalete) até o reservatório do Condomínio Residencial Pacem, entendo que a probabilidade do direito se encontra presente, na medida em que há nos autos documentos que evidenciam a responsabilidade das requeridas para realização das instalações.

Com efeito, conforme resai do registro do memorial de incorporação averbado na matrícula n.º 93.909, as requeridas assentaram que as instalações de água potável e sanitárias seriam executadas conforme projetos aprovados e interligadas ao sistema público de abastecimento de água (Id n.º 26281601, Pág. 6), fato que evidencia a responsabilidade na execução das instalações internas.

Além disso, no acordo coletivo pactuado com os adquirentes a requerida concordou com a pretensão proposta pelos consumidores no sentido de que forneceria água por interligação ao sistema de abastecimento da CAB Cuiabá (Id n.º 26281615, Pág. 4).

Ademais, consta nos autos que as requeridas, por ocasião da ação proposta em desfavor da concessionária de água buscando a condenação dessa na obrigação de executar as instalações necessárias para que o condomínio fosse ligado à rede pública de abastecimento, entabulou acordo com a concessionária, no qual resultou nas obras necessárias para ligação do condomínio à rede pública (Id n.º 26281881).

Assim, muito embora a concessionária de abastecimento de água já tenha realizado as obras necessárias de ampliação e extensão das redes de distribuição, com disponibilização de ponto para interligação do empreendimento construído, o condomínio não está sendo abastecido pela rede pública, uma vez que as requeridas não realizaram as instalações internas necessárias e pactuadas por ocasião da venda dos imóveis, conforme informações prestadas pelo síndico (Id n.º 26281882, Pág. 2).

Deste modo, entendo evidenciada a probabilidade do direito no tocante à regularização das instalações internas necessárias à condução da água desde o ponto de ligação da rede pública (cavalete) até o reservatório do Condomínio Residencial Pacem.



No que concerne à entrega dos produtos listados na “indenização coletiva”, tenho que também comporta guarida.

Com efeito, ressei dos autos que o prazo de entrega do imóvel, *a priori*, foi previsto para 15.05.2015.

Contudo, diante do atraso na entrega do imóvel, foram firmados aditivos contratuais, nos quais além de ter sido prevista nova data de entrega do imóvel, foi estipulada uma indenização coletiva no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cuja forma de aplicação seria indicada até 31.03.2016 por um comissão de adquirentes e, em seguida, executada pela empresa no prazo de 120 (cento e vinte) dias (Id n.º 26281609).

Há nos autos, notadamente no Id n.º 26282859, a cópia da lista dos investimentos entregue as requeridas em 31.03.2016.

Assim, passados mais de três anos da entrega da relação das benfeitorias, as requeridas ainda não realizaram todos os investimentos, consoante informações noticiadas pelo síndico em 20.05.2019 (Id n.º 26281884, Pág. 2)

Por essas razões, entendo presente a probabilidade do direito para que as requeridas entreguem os investimentos concedidos por ocasião do acordo coletivo.

Em relação à regularização da propriedade do terreno onde está situado o sistema de esgotamento sanitário em nome do Condomínio Residencial Pacem, consta nos autos declaração firmada pela empresa requerida, em 03.11.16, informando que é proprietária do imóvel de matrícula n.º 93.910, bem como que seriam doados 300 (trezentos metros) do referido imóvel para instalação do Sistema de Tratamento de Efluentes do Condomínio Pacem (Id n.º 26281883).

Contudo, além da mencionada declaração, consta nos autos declaração com o mesmo fim, porém oriunda da matrícula n.º 93.904.

Assim, muito embora as requeridas tenham informado em 04.10.2019 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, conforme se infere pelos termos de doações anexos onde se verifica que há o desmembramento de parte das áreas da matrícula registrada perante o 2º Registro Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Capital, para o cumprimento da avença*” (Id n.º 26281885), ressei dos autos que até a presente data não houve regularização da doação do terreno no qual foi realizado o sistema de esgotamento sanitário, havendo, inclusive, informações divergentes acerca da área em que a porção do terreno será desmembrada.



Deste modo, entendo presente a probabilidade do direito da parte autora, uma vez que passado mais de três anos da entrega do imóvel ainda há pendências a serem cumpridas por parte da construtora.

Quanto à regularização do Habite-se, a parte autora demonstrou, em sede de congnição sumária, que a Prefeitura Municipal de Cuiabá emitiu Habite-se parcial, porque foi pactuado Termo de Compromisso com as requeridas para asfaltamento das vias do bairro, bem como para cumprimento das irregularidades listadas no verso do Habite-se n.º 040/2017 (Id n.º 26281841).

Inobstante haver nos autos informações acerca do asfaltamento das vias, 10 (dez) unidades imobiliária do condomínio ainda continuam irregulares, conforme informações constantes no Id n.º 26281884, Pág. 2.

Deste modo, entendo presente a probabilidade do direito, uma vez que a parte autora demonstrou, nesta quadra inicial, que há unidades imobiliárias irregulares, e ainda, que não foi sanada as irregularidades descritas no verso do Habite-se.

Doutra banda, **no que se refere ao requisito do perigo de dano irreparável ou de difícil reparação**, o mesmo também se faz presente.

Destarte, evidentes os prejuízos decorrentes da não regularização das anomalias elencadas na exordial, uma vez que os adquirentes das unidades autônomas encontram-se privados da plena fruição do bem adquirido, já que não há abastecimento de água pela rede pública, tampouco utilização das benfeitorias adquiridas por ocasião da entabulação do acordo coletivo.

Outrossim, a ausência do Habite-se integral impede a ocupação das unidades imobiliárias irregulares, bem como a aquisição mediante financiamento bancário.

Por fim, ressalto que se faz ausente o **perigo de irreversibilidade**, tendo em vista que, acaso revogada a tutela de urgência neste ato concedida, poderá a parte requerida adotar as providências necessárias para cobrança das despesas efetuadas.

À vista do exposto, uma vez presentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, **DEFIRO o pedido de tutela provisória de urgência**, o que faço para determinar que as empresas requeridas:

- (i) **PROVIDENCIEM, no prazo máximo de 30 (trinta) 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;

(ii) **ENTREGUEM** 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;

(iii) **REGULARIZEM**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a 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;

(iv) **REALIZEM**, 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.

Com fulcro no art. 297, parágrafo único, c/c art. 537, ambos do Código de Processo Civil, **FIXO multa no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), incidente isoladamente em cada ato de descumprimento de quaisquer das obrigações especificadas nos itens acima.**

Considerando que restou informado na exordial a propositura de ações individuais derivadas do segundo lapso na entrega do empreendimento, **INTIME-SE a parte requerida, para que no prazo de 15 (quinze) dias, informe os autores individuais acerca da propositura da presente demanda coletiva, nos termos do art. 104 do Código de Defesa do Consumidor.**

No mais, **DESIGNO audiência de conciliação para 11 de Março de 2020, às 14:00, a ser realizada no Gabinete do Juízo I da Vara Especializada em Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá-MT.**

Observando-se o prazo de, pelo menos, 20 (vinte) dias de antecedência, **CITE-SE a parte requerida para apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias**, sob pena de revelia e presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pela parte autora, nos termos do que dispõem os arts. 335 e 344 ambos do Código de Processo Civil.

INTIMEM-SE as partes da data designada para a audiência de conciliação, com as advertências do artigo 334, parágrafos 8º, 9º e 10º, do Código de Processo Civil, devendo a parte autora ser intimada por meio de remessa dos autos com vista (art. 180, CPC).



PROCEDA-SE com a preparação dos autos para audiência com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência, certificando-se no feito, na forma do que determina o art. 338 da CNGC.

Após a audiência, se não houver acordo, iniciará o prazo para apresentação de contestação (arts. 183 e 335, I, ambos do CPC).

Intime-se. Cumpra-se, expedindo-se o necessário.

Cuiabá, 02 de Dezembro de 2019.

BRUNO D'OLIVEIRA MARQUES

Juiz de Direito

[1] “Art. 19. Aplica-se à ação civil pública, prevista nesta Lei, o Código de Processo Civil, aprovado pela [Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973](#), naquilo em que não contrarie suas disposições.”.

