



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CANOAS

Procedimento nº 01506.002.121/2022 — Inquérito Civil

---

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CANOAS:**

**ISENÇÃO DE CUSTAS** - ARTIGO 18 LEI N.º 7.347/85

**AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO** - PRESIDIDA POR JUIZ TOGADO

O **MINISTÉRIO PÚBLICO**, por seu Promotor de Justiça signatário, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com fundamento no disposto nos artigos 127 e 129, inciso III, ambos da Constituição da República, nos artigos 1.º, inciso III, 3.º, 4.º, 5.º, 11 e 12, todos da Lei n.º 7.347/85, na Lei n.º 8.078/90, tendo por base os elementos coligidos nos autos dos inquéritos civis n.º 01506.002.121/2022, que tramitou junto à 1ª Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, propõe a presente

**AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO** contra

**ARQ&OBRAS ARQUITETURA E OBRAS LTDA.**, pessoa jurídica cadastrada sob o CNPJ n.º 23.651.964/0001-03, com sede na Rua Domingos Martins, n.º 121, sala 706, Canoas/RS, representada pelos sócios *Itamar Lottici*, portador de CPF 114.494.030-34, residente na Rua Heitor Villa Lobos, n.º 82, em Canoas/RS, telefone n.º (51) 98525-3046, *Marco Antonio Scheunemann*, portador de CPF n.º 180.661.270-49, residente na Rua



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CANOAS

Procedimento nº 01506.002.121/2022 — Inquérito Civil

---

Dom Pedro II, n.º 205, ap. 601, em Canoas/RS, telefone n.º (51) 99983-2224; e *Marcelo Damaceno*, portador de CPF n.º 491.021.920-04, residente na Rua Mauricio de Souza, n.º 50, em Canoas/RS; telefone n.º (51) 99976-6117 (doc. 01);

**SPE PARK LISBOA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**, pessoa jurídica cadastrada sob o CNPJ n.º 24.057.400/0001-00, com sede na Rua Domingos Martins, n.º 121, sala 706, Canoas/RS, representada pelos sócios *Itamar Lottici*, *Marco Antonio Scheunemann* e *Marcelo Damaceno*, acima qualificados (doc. 02);

**MIG INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica cadastrada sob o CNPJ n.º 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Domingos Martins, n.º 121, sala 706, Canoas/RS, representada pelos sócios *Itamar Lottici* e *Marco Antonio Scheunemann*, já qualificados (doc. 03), pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir:

## 1. DOS FATOS:

A presente ação civil pública tem origem nos elementos angariados no Inquérito Civil (IC) n.º 01506.002.121/2022, instaurado junto à 1.ª Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, para o fim de apurar lesão a direitos individuais homogêneos dos consumidores adquirentes de unidades habitacionais no empreendimento denominado **Condomínio Residencial Park Lisboa** -, situado na Rua da Portuguesa, n.º 130, bairro Olaria, em Canoas/RS, em razão de diversos vícios/defeitos construtivos verificados nas unidades autônomas e nas áreas comuns, dentre eles falhas estruturais, como fissuras no gesso, infiltrações, vazamentos, descolamento e queda de reboco de platibandas, muros envergados, vagas de estacionamento em frente a rotas únicas de fuga, dentre outros.



O Inquérito Civil originou-se de reclamações de moradores (firmatários de abaixo-assinado), relatando vícios/defeitos de construção no empreendimento Condomínio Park Lisboa, com habite-se expedido a partir de outubro de 2019 (doc. 4 - pp. 01/576; 586/600 e 783/800).

Notificada, Arq&Obras referiu que a responsabilidade seria da SPE, constituída especificamente para a construção do empreendimento. Ainda, que os vícios/defeitos não seriam construtivos, mas decorrentes de ausência de manutenção, aduzindo que a empresa estaria prestando assistência aos moradores (doc. 05 - fls. 602/770 e 807 /1079).

Diante da controvérsia, submeteu-se o expediente ao GAT, que, **em Parecer Técnico realizado após vistoria**, apontou a ocorrência de vícios/defeitos construtivos, cumprindo transcrever os seguintes excertos (doc. 06 - fls. 1082/1122):

#### CONCLUSÕES/SUGESTÕES

3.1 Na inspeção visual realizada no empreendimento Condomínio Park Lisboa foi possível constatar a efetiva existência de algumas patologias decorrentes de falhas construtivas que se entende, salvo melhor juízo, que sejam responsabilidade da empresa executora do empreendimento.

Dentre estas patologias, que foram detalhadas e caracterizadas ao longo das Considerações Técnicas, destacam-se:

- fissuras decorrentes nas platibandas, com relatos de queda do revestimento;
- fissuras pontuais em fachadas e cantos de esquadrias;
- fissuras pontuais internas em apartamentos;



- degrau de tamanho inadequado e oferecendo risco de queda no Bloco 13;
- falta de acabamento na parte superior do muro de divisa com o condomínio de casas, permitindo entrada de água;
- falta de amarração entre os segmentos do muro de divisa com o condomínio de casas;
- infiltrações de umidade ascendente em áreas comuns e apartamentos no térreo”.

Na mesma oportunidade, o GAT sugeriu - para fins de estabelecimento de cláusulas de TAC ou, mesmo, para ajuizamento de ação civil pública - que o Condomínio apresentasse *checklist* com os principais pontos a serem sanados, o que, então, foi atendido, oportunidade em que o Condomínio referiu a cassação do APPCI, atribuindo o fato aos vícios/defeitos estruturais (doc. 07 - fls. 1124/1358, 1369/1392, 1434/1510).

Notificada, Arq&Obras impugnou as manifestações e o Laudo Técnico apresentado pelo Condomínio, atribuindo aos condôminos alguns dos vícios e divergindo substancialmente dos apontamentos (doc. 08 - fls. 1359/1368 e 1393/1427).

Verificando-se a impossibilidade de resolução consensual ou de ajustamento de conduta, como medida derradeira para viabilizar o ajuizamento da presente, instou-se o GAT para eventuais novos apontamentos, tendo o Técnico reportado ao Parecer já realizado e ao *checklist* apresentado pelo Condomínio (doc. 09 - 1511/1519).

Assim, considerando que a questão persiste sem progressos na sua resolução - **o que, salvo melhor juízo, também está a comprometer a segurança da edificação no atinente às medidas de proteção e prevenção contra incêndio, uma vez que o**



**Corpo de Bombeiros apontou divergência nas medidas das folhas das portas instaladas e ausência de informações sobre os materiais utilizados nas instalações, para constatar eventual toxicidade ou inflamabilidade** - imperioso o ajuizamento da presente, com vistas a buscar a condenação dos demandados à adoção das medidas imprescindíveis à reparação dos vícios verificados e à indenização dos danos materiais e morais deles decorrentes, na sua mais ampla extensão (coletiva *stricto sensu* e individual homogênea).

De antemão, considerando que Arq&Obras aduziu, em sede de Inquérito Civil, não ser legitimada, em razão de suposta constituição de SPE, urge observar que consta do Manual das Áreas de Uso Comum, acostado pela própria SPE: **“Mais uma vez, seja bem vindo, e obrigado pela confiança por ter escolhido um dos empreendimentos da Arq&Obras Arquitetura e Obras e MIG Incorporações e Construções Ltda.”**, (vide doc. 05), sem olvidar de outros documentos, como o APPCI outrora expedido, em nome de MIG.

Assim, não são necessárias maiores digressões acerca dos aspectos contratuais, da teoria da aparência e da própria boa-fé que deve permear as relações jurídicas, tudo a conferir inequívoca legitimidade a todos os demandados - **que, aliás, possuem a mesma sede e identidade de sócios, ainda que parcialmente em uma das pessoas jurídicas.**

## **2. DO DIREITO:**

Incide, na espécie, o Código de Defesa do Consumidor, de cujas disposições se destacam as seguintes:



Art. 6.º São direitos básicos do consumidor:

(...)

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

**VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;**

**VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;**

(...)

Art. 12. O **fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.**

§ 1º **O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera**, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi colocado em circulação.

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos



consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

**§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:**

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

§ 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa (grifou-se).

Prosseguindo, somando-se à previsão de **responsabilização por fato do serviço /produto**, conforme artigo 12 acima transcrito, o artigo 18 do referido diploma legal dispõe sobre a **responsabilidade por vícios do produto ou serviço**, estabelecendo, no seu artigo 18, que “[o]s **fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas”**.



Tal regime vem complementado no parágrafo 1º do aludido dispositivo, especialmente nos seus incisos I, II e III, nos seguintes termos:

§ 1º Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o abatimento proporcional do preço.

(...)

No caso dos autos, há **elementos inequívocos no sentido de defeito no produto, denotado, minimamente, pelas fissuras nas platibandas e pelas medidas inadequadas do degrau de escada, representando risco de acidentes**, e de que a qualidade da obra não é a esperada, acarretando a diminuição do valor da construção e ensejando, assim, a responsabilidade do construtor (**cumprindo ainda a apurar, ao longo da instrução, se há vícios de segurança no empreendimento**).

Neste sentido, Sergio Cavalieri Filho, na obra *Programa de Responsabilidade Civil* (11ed. São Paulo: Atlas. 2014, p. 427):

Felizmente, não é sempre que o prédio desaba. O principal foco de litígio entre o construtor e o consumidor são os **vícios de qualidade decorrentes da baixa qualidade dos materiais empregados e a má técnica utilizada**, conforme já ressaltado. No momento da entrega a obra está aparentemente perfeita; **tempos depois começam a**





**aparecer infiltrações, vazamentos, rachaduras, defeitos nas instalações hidráulicas e elétricas.** O fato gerador da responsabilidade do construtor é agora o vício do produto ou do serviço, em conformidade com os arts. 18 e 20 do Código de Defesa do Consumidor. **Vício é um defeito menos grave que, embora não comprometa a segurança da obra, afeta a sua utilidade e reduz o seu valor.** A responsabilidade pelo vício do produto ou serviço decorre da **falta de conformidade ou qualidade da coisa ou serviço com a sua perspectiva de durabilidade e utilidade.** Enquanto na responsabilidade pelo defeito da obra, por sua gravidade, visa-se a proteger a integridade pessoal do consumidor e dos seus bens, na responsabilidade pelo vício protege-se a equivalência entre a prestação e a contraprestação.

Com efeito, conforme preceituam os dispositivos legais acima transcritos e como natural decorrência da responsabilidade civil, os consumidores lesados têm direito ao reparo na obra, sem qualquer custo adicional, à restituição integral da quantia paga pelo imóvel, em caso de resolução contratual, ou ao abatimento proporcional do preço, devendo ser a construtora responsabilizada pelo vício/defeito do produto/serviço.

Na mesma toada, para além da reexecução das obras (ou da restituição da quantia paga ou do abatimento proporcional do preço), cumpre seja a ré responsabilizada a indenizar os danos individuais eventualmente suportados pelos consumidores - **inclusive de natureza moral** -, o que, sem prejuízo do reconhecimento da responsabilidade nesta senda, deverá ser pormenorizadamente demonstrado em ação individual de execução, a ser ajuizada pelos interessados, na forma dos artigos 95 e 97 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Assim sinaliza a jurisprudência, em casos análogos:

APELAÇÕES CÍVEIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. **VÍCIOS**



**CONSTRUTIVOS. PREJUÍZOS. LAUDO PERICIAL. DEVER DE INDENIZAR EVIDENCIADO. ÁREA COMUM E PRIVATIVA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS.** 1. PRELIMINAR CONTRARRECURSAL DE AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL QUE SE CONFUNDE COM O MÉRITO DO RECURSO. 2. EM SE TRATANDO DE DANOS DECORRENTES DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, POSSUI O CONDOMÍNIO, NA PESSOA DO SÍNDICO, LEGITIMIDADE PARA POSTULAR A REPARAÇÃO TANTO NAS ÁREAS COMUNS COMO NAS UNIDADES AUTÔNOMAS, POR FORÇA DO ART. 22, §1º, "A", DA LEI Nº 4.591/64. 3. A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR É OBJETIVA, NOS TERMOS DO ART. 12 DO CDC, SOMENTE ISENTANDO-SE DO DEVER DE INDENIZAR QUANDO COMPROVADA QUALQUER DAS EXCLUDENTES PREVISTAS NO §3º DO ARTIGO SUPRACITADO, OU SEJA, A INEXISTÊNCIA DO DEFEITO OU A CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO 4. **DEMONSTRADO NOS AUTOS QUE O IMÓVEL APRESENTA DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO, CONFORME FARTAMENTE RECONHECIDO NA PROVA PERICIAL, RESTA EVIDENCIADO O DEVER INDENIZATÓRIO. RESPONSABILIZADA PELA REPARAÇÃO DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS DAS ÁREAS PRIVATIVAS, PISO DO BANHEIRO E SACADA, CONFORME FUNDAMENTAÇÃO.** 5. AUSÊNCIA DE PROVA DE CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR OU DE TERCEIRO (NO CASO, DO CONDOMÍNIO), TAMPOUCO DE CULPA CONCORRENTE, PORQUANTO EVENTUAL FALTA DE MANUTENÇÃO NÃO AFASTA O LIAME CAUSAL NEM O DEVER DE INDENIZAR OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS DEVIDAMENTE COMPROVADOS ATRAVÉS DE PERÍCIA TÉCNICA. 6. DANO MORAL CARACTERIZADO. AGIR ILÍCITO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$ 15.000,00, EM OBSERVÂNCIA ÀS PECULIARIDADES DO CASO E COM O FIM DE ASSEGURAR O CARÁTER REPRESSIVO E PEDAGÓGICO DA INDENIZAÇÃO. VENCIDA A RELATORA E O DESEMBARGADOR SYLVIO JOSE COSTA DA SILVA TAVARES NO PONTO. 7. SUCUMBÊNCIA MANTIDA, CONSIDERANDO O DECAIMENTO RECÍPROCO DAS PARTES, NÃO DESCABENDO A APLICAÇÃO DA REGRA PREVISTA NO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. RECURSO DA PARTE AUTORA PROVIDO, POR MAIORIA. RECURSO DA PARTE RÉ DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.(Apelação Cível, Nº 50010815420168210008, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em: 02-08-2024) - grifou-se.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CANOAS

Procedimento nº 01506.002.121/2022 — Inquérito Civil

APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA A VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". **A PERÍCIA TÉCNICA EVIDENCIA A EXISTÊNCIA DOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NO IMÓVEL, SENDO NOTÓRIA A RESPONSABILIDADE DO RÉU EM REPARAR OS DEFEITOS.** EM QUE PESE ESTA CÂMARA POSSUA O ENTENDIMENTO DE QUE TRANSTORNOS DECORRENTES DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL SÃO CONSEQUÊNCIAS NATURAIS DO RISCO INERENTE A QUALQUER NEGÓCIO JURÍDICO, SEM, CONTUDO, CONSTITUIR DANO MORAL PASSÍVEL DE RESSARCIMENTO, **NO CASO EM EXAME, CABÍVEL A INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.** MANUTENÇÃO DO VALOR ESTABELECIDO NA SENTENÇA. NEGARAM PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 50053440820208210003, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 24-07-2024) - grifou-se.

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRELIMINARES PROCESSUAIS. INTERESSE DE AGIR. INÉPCIA DA INICIAL. NULIDADE DA SENTENÇA. REJEIÇÃO. DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. NÃO IMPLEMENTADAS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DEFEITOS EM EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL. COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS. DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDO. EXTENSÃO DOS VÍCIOS. READEQUAÇÃO. **NECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PARA DELIMITAR OS REPAROS NECESSÁRIOS, ASSIM COMO OS RESPECTIVOS CUSTOS. DANOS MATERIAIS EMERGENTES. MANUTENÇÃO. CONSECTÁRIOS DE MORA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.** HÁ INTERESSE DE AGIR QUANDO O PROVIMENTO JURISDICIONAL É NECESSÁRIO PARA OBTENÇÃO DA TUTELA PRETENDIDA, BEM COMO QUANDO HOVER UTILIDADE NA TUTELA ALMEJADA E ADEQUAÇÃO DO PEDIDO COM A VIA PROCESSUAL ELEITA. EVIDENCIADO O INTERESSE DE AGIR.SITUAÇÃO DOS AUTOS EM QUE A INICIAL DA INDENIZATÓRIA APRESENTA TODOS OS REQUISITOS DOS ARTS. 319 E 320 DO CPC, APRESENTANDO PEDIDO E CAUSA DE PEDIR. PREFACIAL REJEITADA. NÃO ASSISTE RAZÃO À ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA POR NÃO OBSERVAR O MOMENTO ADEQUADO ACERCA DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA, UMA VEZ QUE A INVERSÃO DO ENCARGO PROBATÓRIO, NA SITUAÇÃO DOS AUTOS, DECORRE DE NORMA LEGAL EXPRESSA, OU SEJA, POR OBRA DO LEGISLADOR ("OPE LEGIS").INEXISTÊNCIA DE



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CANOAS

Procedimento nº 01506.002.121/2022 — Inquérito Civil

NULIDADE POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. O JULGADOR NÃO ESTÁ OBRIGADO A SE MANIFESTAR SOBRE TODAS AS TESES AVENTADAS PELAS PARTES E, TAMPOUCO, SOBRE TODOS OS ELEMENTOS DE PROVAS PRODUZIDOS. A FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA PODE SER ATÉ MESMO SUCINTA, DEVENDO CONTER o pronunciamento judicial, NO ENTANTO, MANIFESTAÇÃO SOBRE OS ELEMENTOS QUE FORAM SUFICIENTES PARA A FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO JULGADOR E PARA A COMPOSIÇÃO DA CONTROVÉRSIA. NÃO POSTULANDO A PARTE AUTORA QUAISQUER DIREITOS POTESTATIVOS POR VÍCIO DO PRODUTO, MAS REPARAÇÃO CIVIL DE INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MATERIAIS ALEGADAMENTE SOFRIDOS EM RAZÃO DE VÍCIO DO PRODUTO E DO SERVIÇO PRESTADO, INAPLICÁVEL O PRAZO DE DECADÊNCIA DO ART. 26 DO CDC, E TAMPOUCO ÀQUELE PREVISTO NO ART. 618 DO CC, QUE É DE GARANTIA, **INCIDINDO, AO REVÉS, O LAPSO PRESCRICIONAL DECENAL, NOS TERMOS DO ART. 205 DO CC.** DECADÊNCIA AFASTADA. PRESCRIÇÃO NÃO IMPLEMENTADA. A FORNECEDORA DE PRODUTOS E SERVIÇOS RESPONDE OBJETIVAMENTE PELOS DANOS CAUSADOS AO CONSUMIDOR EM RAZÃO DOS VÍCIOS DE QUALIDADE (ARTS. 18 E 20, DO CDC). **Situação dos autos em que o contexto probatório revelou os vícios construtivos constantes no edifício do condomínio autor, em decorrência da má qualidade do serviço prestado e/ou material empregado pela demandada na obra realizada. Parte autora que logrou comprovar a existência de vícios construtivos pontuais no edifício residencial construído pelas demandada,s em face da má qualidade do serviço prestado e do material empregado na edificação, notadamente porque as demandadas não trouxeram prova em sentido contrário que pudesse elidir o direito comprovado pela parte autora. De rigor, assim, a manutenção da sentença no que se refere ao dever de reparar os danos materiais, consubstanciados nos valores necessários aos reparos dos vícios construtivos.** Excluída a condenação à indenização pelo reparo de manchas de infiltrações nas circulações do último pavimento das torres 1 e 11, pois ausente prova nesse particular. **Caso em que se mostra necessária a liquidação de sentença por arbitramento para que seja apurado, mediante prova pericial, de forma específica, a extensão e exata localização, assim como quais medidas devem ser adotadas para o saneamento, com a estimativa dos respectivos custos, dos vícios construtivos apurados e devidamente registrados nas torres e áreas comuns do condomínio. Mantida a condenação da demandada em indenizar**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CANOAS

Procedimento nº 01506.002.121/2022 — Inquérito Civil

---

**os valores despendidos pelo condomínio para a correção de problemas da rede e de caixas de esgoto, vícios de construção apurados pelo laudo pericial, devidamente comprovados.** Ausência de inidoneidade nas notas fiscais. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IPCA, ÍNDICE QUE MELHOR REFLETE A INFLAÇÃO NO CENÁRIO ATUAL, CONSOANTE ENTENDIMENTO DESTE COLEGIADO, A CONTAR DA DATA DOS desembolsos ATÉ A CITAÇÃO, QUANDO ENTÃO PASSARÁ A INCIDIR TÃO SOMENTE A SELIC, NOS TERMOS DOS ENTENDIMENTOS FIRMADOS NOS TEMAS 99 E 112 DO STJ. Mantida a condenação das demandadas ao pagamento do ônus da sucumbência, uma vez que a causa do ajuizamento da demanda foram os vícios construtivos existentes no empreendimento imobiliário por elas edificado. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50535335720198210001, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Tasso Caubi Soares Delabary, Julgado em: 09-11-2022) - grifou-se.

Assim, na defesa dos direitos dos consumidores lesados, imperiosa a condenação solidária das demandadas.

Aliás, considerando que Arq&Obras aduziu, em sede de Inquérito Civil, não ser legitimada, em razão de suposta constituição de SPE, urge observar que consta do Manual das Áreas de Uso Comum, acostado pela própria SPE: **“Mais uma vez, seja bem vindo, e obrigado pela confiança por ter escolhido um dos empreendimentos da Arq&Obras Arquitetura e Obras e MIG Incorporações e Construções Ltda.”** (vide doc. 05), sem olvidar de outros documentos, como o APPCI outrora expedido, em nome de MIG.

Assim, não são necessárias maiores digressões acerca dos aspectos contratuais, da teoria da aparência e da própria boa-fé que deve permear as relações jurídicas.



Portanto, inequívoca a legitimidade de todos os demandados - **que, aliás, possuem a mesma sede e identidade de sócios, ainda que parcialmente em uma das pessoas jurídicas.**

### 3. DOS PEDIDOS:

Ante o exposto, autuada, recebida e processada a presente demanda, requer o Ministério Público:

3.1 a citação das rés, realizando-se **audiência de conciliação presidida por Juiz togado**, nos termos do artigo 334 do Código de Processo Civil, observando-se, ainda, o disposto nos artigos 335, incisos I e II, e 344 do mesmo Diploma, e nos Memorandos Circulares n.º 004/2010 e 001/2012, ambos expedidos pela E. Corregedoria-Geral do Ministério Público, bem como o item n.º 8.27 do Ementário 2016, vertido nos seguintes termos: "Os Promotores de Justiça, em consideração à natureza da matéria, devem fiscalizar a observância dos critérios normativos na implantação dos Projetos de Conciliação em cada Comarca, **não sendo obrigatória a presença do Membro nas solenidades que não forem presididas pelo Juiz de Direito** (grifou-se);

3.2 após regular tramitação, requer a integral **procedência** dos pleitos, para condenar, **solidariamente**, as rés:

3.2.1 em **obrigação de fazer**, a ser estabelecida de modo genérico, consistente no refazimento das obras para reparar vícios/defeitos na construção na área comum e nas residências do empreendimento Condomínio Residencial Park Lisboa, situado na Rua da Portuguesa, n.º 130, bairro Olaria, em Canoas/RS, sem qualquer custo aos consumidores; ou, alternativamente, a restituir todo o dinheiro pago pelos



consumidores pela prestação dos serviços defeituosos, corrigidos monetariamente até a data do pagamento; ou, ainda, ao abatimento proporcional do preço, tudo nos termos do artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor, em prazo não superior a 1 (um) ano a contar da prolação da sentença, sob pena de multa diária por atraso de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a reverter para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados – FRBL, CNPJ n.º 25.404.730/0001-89 (Banrisul - agência 0835 e conta corrente 03.206065.0-6);

3.2.2 em **obrigação de indenizar os danos materiais e morais individualmente sofridos**, na forma dos artigos 95 e 97, ambos do Código de Proteção e Defesa do Consumidor;

3.2.3 em **obrigação de fazer**, consistente em publicar, às suas custas, no prazo de 20 (vinte) dias após o trânsito em julgado da sentença, em (02) dois jornais de grande circulação deste Estado e que circulem neste Município, em 10 (dez) dias intercalados, sem exclusão do domingo, em tamanho mínimo de 20 cm X 20 cm, em uma das três primeiras páginas de ambos os jornais, bem como na página oficial das redes sociais *Facebook* e *Instagram*, por 7 (sete) dias consecutivos, em postagem sem restrição de privacidade (acessível ao público), a parte dispositiva de eventual sentença condenatória, a fim de que os consumidores dela tomem ciência, a qual deverá ser introduzida pela seguinte informação: "Acolhendo pedido veiculado em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul/Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, o Juízo da [ ]<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Canoas condenou [nome de todos os réus] nos seguintes termos: [ ]".

3.3 Ainda, requer:

3.3.1 A publicação do **edital** previsto no artigo 94 da Lei n.º 8.078/90;



3.3.2 A **inversão do ônus da prova** em favor do autor, com lastro no Código de Defesa do Consumidor, diante dos interesses que represente e frente à impossibilidade ou a excessiva dificuldade de se cumprir o encargo de demonstrar os fatos constitutivos do direito, ou vez que verificada maior facilidade de obtenção da prova por parte do requerido, bem como, em decorrência, o custeio e adiantamento de honorários periciais pelo requerido, já por ocasião do despacho saneador, com base no art. 373, §1º, do CPC;

3.3.3 a intimação da Fazenda Pública Estadual para, querendo, acompanhar o feito, considerando que, na hipótese de ser determinado o pagamento adiantado da perícia, admitida apenas a título de argumentação, frente ao disposto no artigo 18 da Lei federal n.º 7.347/85, cabe a ela custear eventual adiantamento dos valores para pagamento da perícia e eventuais outras despesas processuais, na forma do artigo 91 do Código de Processo Civil;

3.3.4 a produção de todo gênero de provas em direito admitidos, em especial o depoimento pessoal do réu, a inquirição de testemunhas oportunamente arroladas e a realização de perícias eventualmente necessárias, reservando-se o direito de indicar assistente técnico, condenando a ré, ademais, a arcar com as custas processuais.

Consigna, por fim, a possibilidade de **desconsideração da pessoa jurídica**, com lastro no artigo 28 da Lei n.º 8.078/90, a ser requerida (ou determinada pelo Juízo) oportunamente, caso verificados os requisitos legais.

Dá-se à causa o valor de alçada, pois inestimável.





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**MINISTÉRIO PÚBLICO**

PROMOTORIA DE JUSTIÇA ESPECIALIZADA DE CANOAS

Procedimento nº **01506.002.121/2022** — Inquérito Civil

Canoas, 16 de setembro de 2024.

Leonardo Giardin de Souza,  
Promotor de Justiça.

Nome: **Leonardo Giardin de Souza**  
**Promotor de Justiça — 3443647**  
Lotação: **Promotoria de Justiça Especializada de Canoas**  
Data: **16/09/2024 16h05min**

Documento eletrônico assinado por login e senha (Provimento nº 21/2023-PGJ).

Documento assinado digitalmente por (verificado em 04/10/2024 13:17:03):

Nome: **RIO GRANDE DO SUL PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA**

Data: **16/09/2024 16:05:50 GMT-03:00**

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico:

**"<http://www.mprs.mp.br/autenticacao/documento>"**  
informando a chave **000039655799@SIN** e o CRC **27.9487.0829**.

1/1