



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _____
VARA CÍVEL DE PORTO ALEGRE:**

COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA

*DISTRIBUIÇÃO PREFERENCIAL À 15ª OU 16ª
VARA CÍVEL- PROVIMENTO N.º 39/93-CGJ*

O **MINISTÉRIO PÚBLICO**, por intermédio da Promotoria de Justiça Especializada de Defesa do Consumidor, com endereço na Rua Santana, 440, 8º andar, Bairro Santana, CEP: 90.040-371, nesta Capital, CNPJ nº 93.802.833/0001-57, endereço eletrônico pjconsumidorpoa@mprs.mp.br, propõe **AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** contra **SPE MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.754.323/0001-50, com endereço na Avenida Nilo Peçanha, n.º 724, conjunto 502, 5º andar, sala E, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS, CEP 90.470-001, endereço eletrônico cristiane.jur@stafe.com.br, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos:

1. DOS FATOS:

A presente ação coletiva de consumo tem origem no Inquérito Civil nº 1.880/2018 (IC), instaurado nesta Promotoria de Justiça Especializada de Defesa do Consumidor para apurar possível ocorrência de ameaça ou lesão aos consumidores proveniente de cláusulas abusivas em contratos de compra e venda de apartamentos em empreendimento imobiliário e demora na entrega dos unidades habitacionais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

O inquérito civil foi instaurado a partir de reclamação encaminhada por Sandra Mara Netto Farias, que relatou ter adquirido um apartamento da ré no dia 16 de janeiro de 2015, com entrega prometida para o mês de dezembro de 2016. Entretanto, até o mês de agosto de 2018 a entrega ainda não havia sido realizada.

Posteriormente, nova reclamação foi apresentada por Ricardo Costa da Silva, o qual relatou ter adquirido um apartamento da construtora no empreendimento “Vem Nova Conquista”, situado no Bairro Vila Nova, em Porto Alegre, em maio de 2015. O empreendimento foi dividido em 3 fases, sendo que as duas primeiras já foram entregues, mas a última está há meses atrasada, sem ter funcionários na obra. Afirmou que já contatou a empresa, sendo lhe dito que “...não receberam os repasses da Caixa Econômica Federal (o empreendimento é financiado por eles e está enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida)”. No entanto, ao contatar a própria Caixa Econômica Federal, obteve a informação de que “...não há financiamento em andamento...”

A construtora demandada apresentou defesa escrita, alegando o seguinte:

*“As partes em 22/02/2015 firmaram CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, cujo objetivo era a aquisição pelo cliente do Apto. 403, Bloco 12, da **Fase 3** do Residencial Monte Cristo, empreendimento integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, com duas fases já concluídas e entregues com a terceira fase em fase de construção (cerca de 10% concluído);*

Na contratação, especialmente no item 7 do Quadro Resumo do Contrato em anexo, as partes acordaram uma data ESTIMATIVA para conclusão da obra, tendo em vista a necessidade de vinculação da data efetiva da entrega com a data constante em contrato de financiamento a ser firmado junto ao agente financeiro CEF, por ser um empreendimento subsidiado pelo governo, através do referido programa.”

“Pela disposição contratual e pela vinculação do empreendimento ao programa Minha Casa Minha Vida, cerca de 70% do pagamento do preço somente será efetivado pelo cliente após a assinatura do contrato de financiamento, o que ainda não ocorreu. Daí a necessidade de vincular o prazo de entrega da unidade a data acordada em contrato de financiamento.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

Em relação ao consumidor Ricardo, disse que este já havia pago pela aquisição do imóvel R\$ 46.326,45 (quarenta e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e quarenta e cinco centavos).

Oficiada, a Caixa Econômica Federal prestou as seguintes informações:

“Acerca do empreendimento Residencial Monte Cristo fase 3, recebemos da empresa SPE Monte Cristo Empreendimentos Imobiliários Ltda., documentação para análise técnica de engenharia no dia 13/08/2018, tendo sido solicitada complementação à empresa no dia 28/08/2018, até então sem retorno.

“Vale informar que se trata de proposta da empresa para contratação do empreendimento na modalidade Apoio à produção com recursos do FGTS no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

“Para efetivação da contratação a empresa e empreendimento deverão ser aprovados em todas as análises pertinentes ao produto conforme previsto nos normativos internos. Assim, o mero fato de ter apresentado proposta para tal, não garante que a contratação ocorrerá de fato, o que depende do resultado de todas as verificações cabíveis pela instituição financeira.”

Foi apresentada nova reclamação, do consumidor Fábio Bastos de Lima, informando que após o prazo prometido para entrega efetuou o distrato com a construtora, de forma parcelada e em valor aquém do efetivamente pago, mas não recebeu sequer a primeira parcela pactuada.

Efetuada levantamento fotográfico no empreendimento pela oficial de diligências desta Promotoria, foi constatado que “...há um plantão de vendas no local...”, havendo a aparência de que a obra havia começado, mas nem mesmo foram procedidas as escavações na área para instalação das fundações.” Seguem fotos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO



Ouvido pelo Ministério Público o preposto da ré, este afirmou que “não se opõe à realização dos distratos. Entretanto, a questão envolvendo a devolução dos valores é objeto de negociação com os clientes, sendo parcelada conforme previsão contratual.”

Diante de tais fatos, e tendo em conta o desinteresse da demandada em solucionar os fatos extrajudicialmente, o Ministério Público não vislumbrou outra alternativa que não o ajuizamento da presente ação coletiva de consumo.

II - DO DESCUMPRIMENTO PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL E ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS QUE ESTABELECEM O PRAZO PARA O SEU CUMPRIMENTO:

No presente caso, o prazo de conclusão da obra vem estabelecido no item 07 do Quadro de Resumo do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, intitulado “Da conclusão da obra e entrega da unidade” (fl. 22 do IC):

“Data prevista para a conclusão da obra (Apartamento): Junho de 2017. O (A)(S)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) declara (AM) ter conhecimento de que a data da conclusão da obra retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Prevalecerá como data da conclusão da obra, para quaisquer fins de direito, 18 (dezoito) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro.

Data prevista para entrega das chaves (Apartamento): A data prevista para entrega das chaves da unidade será de até 2 (dois) meses após a conclusão da obra, desde que quitado integralmente o preço, salvo morosidade comprovada dos órgãos competentes para liberação da respectiva Carta de Habitação.

O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)(AS) está(o) ciente(s) e nada tem(em) a opor quanto à execução do empreendimento em 03 (três) fases distintas, sendo que a Unidade objeto deste contrato integra o Módulo 3 (Fase 3).”

Já a Cláusula Quinta da Parte Geral do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda dispõe que:

*“A PROMITENTE VENDEDORA/INTERVENIENTE INCORPORADORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 7 do Quadro Resumo (“**Data prevista para conclusão da obra**”), salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento.*

*Independentemente do prazo acima previsto, a **conclusão da obra poderá sofrer uma tolerância por até 180 (cento e oitenta) dias corridos.** Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado.”*

É prática habitual das construtoras de imóveis a presença em seus contratos da denominada “cláusula de tolerância”, a qual acrescenta um prazo maior em relação àquele prometido ao adquirente para a conclusão da obra.

Em princípio, em que pese posições em sentido contrário, não se tem vislumbrado abusividade manifesta nesta cláusula.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

Entretanto, decorrido o prazo estabelecido no contrato, incluindo o período adicional de tolerância, e não havendo o cumprimento da obrigação pela construtora (entrega do imóvel), não há dúvidas quanto à caracterização da mora do fornecedor.

Com efeito, percebe-se que embora a referida cláusula 7 estabeleça, inicialmente, o mês de junho de 2017 para a conclusão da obra, o mesmo dispositivo dispõe, em seguida, que *"este prazo é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal"*. E que *"prevalecerá como data da conclusão da obra, para quaisquer fins de direito, 18 (dezoito) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro"*.

Ocorre que estes 18 meses após a assinatura do contrato com o agente financeiro é termo incerto e indefinido, pois o seu cumprimento depende da disposição da construtora em apresentar ao agente financeiro o projeto da obra, atendendo as condições e exigências para a sua aceitação pela Caixa.

Note-se que, mesmo diante da estimativa contratual prever a conclusão da obra em junho de 2017, em setembro de 2018 o contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal ainda não havia sido firmado e viabilizado pela ré aos consumidores, em que pese os valores já terem sido adiantados por eles em janeiro de 2015.

Conforme informações da Caixa, em relação ao Residencial Monte Cristo fase 3, a documentação para a análise técnica de engenharia foi recebida somente no dia 13/08/2018, tendo sido solicitada a complementação à construtora no dia 28/08/2018, não havendo, todavia, retorno (fl. 75).

Além disto, pelas cláusulas acima mencionadas, além da indeterminação do prazo de entrega da unidade, o contrato não impõe quaisquer ônus para a vendedora/interveniente, sendo nulas de plena direito, mormente quando há o adiantamento de valores pelo consumidor e sanções em caso de descumprimento das suas obrigações.

A nulidade de cláusulas contratuais vem definida no art. 51 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), cujos seguintes dispositivos aplicam-se perfeitamente ao caso:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

(...)

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

(...)

1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.”

Também aplica-se à hipótese o art. 39 do Código de Defesa do consumidor:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

Assim, são abusivas as cláusulas que fixam prazo incerto para o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel e, não observado o prazo estimado pela construtora, ainda considerando os 180 dias de tolerância, não prevê incidência de multa, juros e correção monetária (em patamares idênticos aqueles fixados em razão da mora dos consumidores) para o fornecedor.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

É desequilibrada e abusiva uma relação contratual que só obriga o consumidor. Sendo o contrato de compra e venda de natureza sinalagmática, é incompatível a ausência de força obrigatória ao fornecedor. Enquanto a ré impõe prazos fixos de pagamento com incidência de juros e multa em caso de qualquer impontualidade, ela nada sofre caso descumpra, abusivamente, a cláusula que prevê a o prazo estimado de entrega.

A desvantagem do consumidor, aliás, fica ainda mais acentuada pela incidência do prazo de tolerância de mais 180 dias.

De referir, a propósito, que as situações ditas excepcionais pela ré, elencadas no contrato de adesão como justificadoras da não observância do prazo de entrega, não podem ser suportadas pelos consumidores, a parte vulnerável da relação de consumo, mormente quando estes já adiantaram recursos consideráveis na proporção do preço do imóvel ao construtor.

Tais situações são inerente aos contratos imobiliários e não podem ser desconhecidas pela ré, que atua no mercado da construção de empreendimentos. Embora possam se tratar de fatos alheios à vontade do fornecedor, eles não têm o condão de afastar a sua responsabilidade, que é objetiva.

III - DA ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL DO DISTRATO E RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DAS UNIDADES HABITACIONAIS PELA CONSTRUTORA

O distrato efetuado pela demanda, de forma parcelada e em valor menor do efetivamente pago, também revela-se abusivo na relação contratual de que trata esta ação.

A Cláusula Sétima – Da resolução Contratual, constante nos contratos de adesão ofertados pela construtora ré, assim estabelece:

*“A resolução contratual implica em imediata extinção das obrigações anteriormente assumidas e na devolução dos valores pagos pelo(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), **deduzidos 20% (vinte por cento) dos valores pagos sobre o preço do imóvel descrito no item 5.1.1 do Quadro Resumo, para cobrir as despesas iniciais de***



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

publicidade, administração etc. e 1% (hum por cento) do valor atualizado do contrato por mês, a título de fruição, quando houver.

(...)

O valor apurado de acordo com os parágrafos anteriores poderão ser restituídos parceladamente ao(à)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), em tantas parcelas quantas forem as mensais pagas.”

Como se vê, trata-se de obrigação excessiva imposta nos contratos, onde, após dar causa ao interesse no distrato, descumprindo o dever de entrega do imóvel na estimativa de prazo informado aos consumidores, impõe uma dedução abusiva na restituição dos valores já pagos pelos consumidores na aquisição do bem.

A questão já era assim entendida anteriormente à Lei 13.786/2018, denominada Lei do Distrato, dispondo, inclusive, sobre o assunto, a Súmula nº 543 do STJ:

Súmula nº 543 do STJ - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”. (Grifei).

Com a recente vigência da Lei do Distrato, todavia, há previsão expressa no sentido de que, não cumprido o prazo de entrega, o adquirente tem direito à integralidade dos valores pagos, além da multa estabelecida, em até 60 dias contados da resolução do contrato:

“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **caput** deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

*§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.*

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.”

É abusiva, portanto, a prática da demanda de promover a restituição de valores de forma parcelada e descontando o percentual de 20% sobre os valores pagos pelos adquirentes, uma vez que descumpriu o prazo prometido para a entrega do imóvel estabelecido na cláusula 7 (junho de 2017), ou abusou da estimativa apresentada, sendo considerado neste prazo, ainda, os 180 dias de tolerância previstos no contrato.

IV - DOS INTERESSES TUTELADOS

O objetivo desta ação coletiva de consumo é compelir a parte ré às obrigações de fazer, não fazer e de indenizar, por violação das normas do Código de Proteção e Defesa do Consumidor (CDC), atingindo direitos coletivos *stricto sensu* e individuais homogêneos já violados, bem como a prevenção de danos aos interesses e direitos difusos dos consumidores.

Pretende-se a tutela jurisdicional para proteger o grupo de consumidores identificáveis que, após contratarem a aquisição de um imóvel residencial, tiveram despesas imprevistas em razão da mora da requerida e prejuízos resultantes do interesse do distrato de seus contrato.

Esses consumidores, que já sofreram as consequências danosas dessa prática abusiva, representam, no que diz respeito à reparação de seus danos, os interesses individuais homogêneos e coletivos *stricto sensu*, no que concerne à equiparação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

dos direitos das cláusulas do contrato que celebraram (art. 81, parágrafo único, inc. III, do CDC).

De outra parte, busca-se na ação também a tutela preventiva genérica e abstrata de todos aqueles consumidores que possam vir a contratar com a construtora e que estão expostos às mesmas práticas e cláusulas contratuais, especialmente porque não há qualquer garantia de que não venha a adotar futuramente a mesma conduta que determinou a instauração do inquérito civil. São protegidos, nesse caso, pela sua indivisibilidade e indeterminação, os interesses ou direitos difusos, consubstanciados na inicial nos pedidos destinados a evitar as práticas ilegais e abusivas (art. 81, parágrafo único, inc. I, do CDC).

V - DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

Incide no caso, como instrumento processual de facilitação de defesa do consumidor, a regra da inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, inc. VIII, do CDC, cujos pressupostos encontram-se presentes para a sua aplicação.

Nesse sentido também o disposto no art. 373, §1º, do Código de Processo Civil.

Desse modo, requer o Ministério Público a inversão do ônus da prova, para que a parte ré assumam o ônus de se desincumbir das imputações de práticas abusivas noticiadas nesta petição inicial.

É fundamental, portanto, que seja reconhecido a incidência da regra até o despacho saneador, como forma, até, de oportunizar aos requeridos à produção de provas de seu interesse.

VI - DA TUTELA PROVISÓRIA

A antecipação de tutela nas ações coletivas, quando preenchidos os requisitos, é de extrema importância para salvaguardar direitos fundamentais dos consumidores.

O Código de Defesa do Consumidor prevê expressamente - art. 84, § 3º - a possibilidade de concessão de medida liminar, da mesma forma que o disposto na Lei nº 7.347/85, em seu art. 12. Esta possibilidade de concessão de medida liminar, nas obrigações de fazer ou não fazer, permite que alguns dos efeitos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

do provimento final possam ser desde logo implementados. Pertinente a transcrição do artigo 84 do CDC:

“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.

1º A conversão da obrigação em perdas e danos somente será admissível se por elas optar o autor ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente. 2º A indenização por perdas e danos se fará sem prejuízo da multa (art. 287, do Código de Processo Civil). 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. 4º O juiz poderá, na hipótese do § 3º ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando prazo razoável para o cumprimento do preceito. 5º Para a tutela específica ou para a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz determinar as medidas necessárias, tais como busca e apreensão, remoção de coisas e pessoas, desfazimento de obra, impedimento de atividade nociva, além de requisição de força policial.”

Nesse sentido, também o disposto no art. 300 do Código de Processo Civil:

“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.”

A verossimilhança dos fatos e do direito é manifesta, estando expressas pelas informações obtidas no inquérito civil, estando presente, também, a hipossuficiência dos consumidores, substituídos, aqui, pelo Ministério Público.

O perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo também se encontram presentes, diante da certeza da natural demora na tramitação de uma ação coletiva, circunstância que ensejaria a continuidade da prática abusiva empreendida pela ré, acarretando maiores danos aos consumidores.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

Com efeito, estão presentes na hipótese os requisitos legais para o deferimento de tutela antecipada. Ainda, diante da natural demora na tramitação de uma ação coletiva, circunstância que deixariam válidas cláusulas contratuais abusivas, acarretando prejuízos aos consumidores, o Ministério Público requer **liminarmente**:

a) a declaração de nulidade de qualquer cláusula que institua como termo inicial para a contagem do prazo de entrega a assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, ou qualquer outra instituição financeira, notadamente a atual cláusula constante do item 07 do quadro de resumo do contrato particular de promessa de compra e venda (Da conclusão da obra e entrega da unidade);

b) a suspensão, em todos os contratos em vigor e nos futuros, das cláusulas contratuais que não prevejam fixação de juros, correção monetária e multa (em patamares idênticos aqueles fixados em razão da mora dos consumidores) para a hipótese do descumprimento do prazo de entrega do imóvel (incluído o prazo de tolerância), enquanto não for incluída tal previsão de forma equânime para ambas as partes;

c) que seja determinado que a ré se abstenha de ofertar qualquer unidade habitacional no empreendimento enquanto não tiver a aprovação da contratação do financiamento do empreendimento, na "fase 3", pela Caixa Econômica Federal;

d) que seja determinado a ré que proceda o distrato dos consumidores que manifestarem o interesse em procedê-lo, com a devolução da integralidade dos valores, devidamente corrigidos pela INCC, multa conforme previsão contratual (*devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida*);

e) que seja determinado a ré que, relativamente aos consumidores que não desejarem o distrato, que seja procedido o abatimento, no preço da unidade habitacional, o valor correspondente à multa de 2% pelo atraso da obra, mais juros de 1% ao mês, conforme previsão contratual estabelecida a seu favor no caso de mora do adquirente no item 4.2 do contrato de promessa de compra e venda (fl. 25). Para efeito deste pedido, será considerado como o prazo de conclusão da obra o mês de dezembro de 2017, que é aquele previsto no item 07 do Quadro de Resumo do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (junho de 2017), mais o prazo de tolerância de 180 dias;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

f) para o caso de descumprimento das obrigações contida no item anterior, requer seja cominada multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por hipótese de descumprimento, valores que serão revertidos ao Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados, de acordo com o artigo 13 da Lei nº 7.347/85, sem prejuízo das sanções penais por crime de desobediência.

VII - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, o Ministério Público pede a procedência integral da ação, acolhendo-se os seguintes pedidos:

a) seja tornada definitiva a tutela provisória deferida, inclusive a multa pelo seu descumprimento, cujo valor reverterá para o Fundo para Reconstituição de Bens Lesados – FRBL de que trata a Lei Estadual nº 14.791/2015;

b) a condenação genérica da requerida à obrigação de indenizar, da forma mais ampla e completa possível, os danos materiais e morais causados aos consumidores individualmente considerados, decorrentes das práticas abusivas mencionadas nesta ação, conforme determina o art. 6º, inc. VI, e art. 95, ambos do CDC;

c) seja a requerida compelida a publicar, nos jornais Zero Hora, Diário Gaúcho e Correio do Povo, no prazo de quinze dias do trânsito em julgado da sentença, em três dias alternados, nas dimensões de 20cm X 20cm, a parte dispositiva de eventual sentença de procedência, para que os consumidores tomem ciência da mesma, as quais devem ser introduzidas com a seguinte mensagem: “Acolhendo pedido veiculado em ação coletiva de consumo ajuizada pela Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor do Ministério Público, o juízo da [____]ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre condenou **SPE MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nos seguintes termos: [____]”. O pedido tem como finalidade servir como mecanismo de educação e informação aos consumidores e fornecedores quanto aos direitos e deveres, em atenção ao princípio do art. 4º, inc. IV, do mesmo diploma legal;

d) para o caso de descumprimento das obrigações de fazer contidas nos itens “c”, requer seja cominada multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), revertendo o numerário arrecadado para o Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados, de acordo com o artigo 13 da Lei nº 7.347/85.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MINISTÉRIO PÚBLICO

VIII - DOS REQUERIMENTOS FINAIS

- a)** tendo em vista que diligenciada extrajudicialmente a autocomposição, modo inexitoso, requer seja designada a audiência prevista no artigo 334 do Código de Processo Civil;
- b)** requer o deferimento de todos os meios de prova em direito admitidas, inclusive o depoimento pessoal do representante legal da requerida, se necessário, bem como a declaração da inversão do ônus da prova, com base no art. 6º, inc. VIII, do CDC, nos termos do item 4 desta petição;
- c)** requer a publicação de edital no órgão oficial, sem prejuízo de publicações na imprensa falada, escrita e em outros órgãos, a fim de que os interessados possam se habilitar no processo, a teor do que dispõe o art. 94 do CDC;
- d)** a condenação da demandada ao pagamento das despesas decorrentes do ônus da sucumbência, exceto honorários advocatícios, pois incabíveis na espécie.

Atribui-se à causa o valor de alçada.

Porto Alegre, 20 de fevereiro de 2019.

Rossano Biazus,
Promotor de Justiça.