



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA ___º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TERESINA-PI**

O **PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**, órgão auxiliar do Ministério Público do Estado do Piauí, por intermédio de seu representante legal *infra-assinado*, que subscreve a presente exordial e recebe, em razão do disposto no art. 236, §2º, do Código de Processo Civil, as intimações de estilo pessoalmente no endereço *supra*, vem perante Vossa Excelência para, com fulcro nos arts. 127, 129, inciso III, 170, caput e inciso V, da Constituição da República, nos arts. 143, inciso III, 148, §1º, 149, da Constituição Estadual, nos arts. 81, parágrafo único, incisos I, II e III, 82, incisos I, 83, e 91, da Lei nº 8.078/90, no art. 1º, incisos II e IV, da Lei nº 7.347/85, propor

AÇÃO CIVIL PÚBLICA, com pedido de ANTECIPAÇÃO DE TUTELA,

em defesa dos interesses dos consumidores, em desfavor de:

- (1) **CONSTRUTORA FONTANA LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 04.664.004/0001-63, com endereço¹ na *Rua Antônio de Castro Franco, nº 556, Edifício Araxá Residence, Apartamento nº 805, Bairro de Fátima, CEP nº 64049-520, desta capital;*
- (2) **MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES** (proprietário da Construtora Fontana Ltda.), brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 429.133.493-15 e no RG sob o nº 817.684 SSP-PI, com endereço na *Rua Antônio de Castro Franco, nº 556, Edifício Araxá Residence, Apartamento nº 805, Bairro de Fátima, CEP nº 64049-520, desta capital;*

pelos fatos e fundamentos que passa a expor.

¹ A pessoa jurídica *Construtora Fontana Ltda.* não possui atualmente endereço certo para citação, motivo pelo qual consta o endereço de seu único proprietário Márcio Rodrigues de Moraes.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

1. DOS FATOS

O Ministério Público do Estado do Piauí (MP-PI), através do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), instaurou, *em meados de Abril de 2015*, o Processo Administrativo de nº 000172-002/2015 (*cópia integral em anexo*) em face, inicialmente, do Réu Construtora Fontana Ltda., com o fim de *apurar denúncias acerca do descumprimento dos prazos previstos para entrega de unidades imobiliárias do empreendimento Edifício Spazio Kennedy*, bem como *analisar o atendimento dos requisitos previstos na Lei Federal de nº 4.591/64 (Lei da Incorporação Imobiliária)*, a qual impõe uma séria de condicionantes antes da comercialização de qualquer apartamento.

Sucedeu que restou impossível proceder com a notificação da pessoa jurídica Construtora Fontana Ltda., posto que, consoante certificado pelos servidores efetivos do PROCON/MP-PI, no endereço cadastrado na Receita Federal (*Rua Angélica, nº 979, Bairro de Fátima, CEP nº 64049-532, Teresina-PI*) a empresa não mais se encontrava instalada.

De bom tom salientar que foram várias tentativas de notificação, porém nenhuma delas foi exitosa. Por esta razão, as notificações foram direcionadas ao único proprietário da Construtora Fontana Ltda., a saber: Márcio Rodrigues de Moraes.

Ocorre que igualmente restou impossível concretizar a notificação do Sr. Márcio Rodrigues de Moraes, possuindo atualmente o PROCON/MP-PI ciência do atual endereço deste.

Em diligência ao local da construção do Edifício Spazio Kennedy, que deveria ter sido finalizado em Abril de 2014 conforme contrato, averiguou-se, em Janeiro de 2016, a seguinte situação:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Dessumi-se dos fatos ora postos a incapacidade jurídica, técnica e financeira para conclusão do empreendimento.

Como sera demonstrado no decorrer desta peça, os réus transgrediram frontalmente o Código de Defesa do Consumidor, na medida em que descumpriram diversas ofertas de entrega de unidades imobiliárias do Edifício Spazio Kennedy, que foi negociado em desacordo com a *Lei Federal de nº 4.591/64 (Lei da Incorporação Imobiliária)*.

Entendendo o Ministério Público, principalmente, como cristalina a má-fé dos Réus e frustrada a resolução amigável na esfera administrativa, outra alternativa não restou senão o ajuizamento da presente Ação Civil Pública para resguardo de todos os consumidores prejudicados.

2. DA LEGITIMIDADE ATIVA

Segundo o art. 127, caput, da Constituição Federal, incumbe ao Ministério Público “a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”. Na mesma trilha, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), no seu título III, que trata “da defesa do consumidor em juízo”, prevê em seus arts. 81 e 82, incisos I e III que a tutela dos direitos coletivos oriundos de relações de consumo podem ser tuteladas pelo Ministério Público do Estado do Piauí.

Na mesma linha, vale trazer à baila a festejada doutrina de ANTÔNIO HERMAN BENJAMIN, Ministro do Superior Tribunal de Justiça:

A proteção do consumidor constitui interesse indisponível, cabendo ao Ministério Público, como legitimado para agir, de um lado, vincular-se à proteção do consumidor, cuja presunção é de hipossuficiência, promovendo o equilíbrio na defesa judicial dos direitos lesados, e, de outro, contemplar os diversos consumidores lesados em decorrência de uma dada conduta do fornecedor. A dimensão coletiva da atuação do Ministério Público: Segundo estabelece o CDC, a rigor o Ministério Público tem legitimação para interpor ação coletiva com o fim de tutelar qualquer dos interesses e direitos contemplados no art. 81, parágrafo único. Para tanto, comunicam-se as normas do Código e da Lei da Ação Civil Pública no que diz respeito aos procedimentos observados para interposição da ação. **A atuação do Ministério Público pode se dar tanto no controle repressivo, a posteriori, com o objetivo de cominar sanção a violação de direitos dos consumidores por parte dos fornecedores (...). Para esse efeito o Ministério Público pode lançar mão dos diversos instrumentos que se encontram a disposição, tanto no Código**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

quanto na Lei da Ação Civil Pública e na sua legislação institucional, dentre os quais, o inquérito civil.² (grifo nosso)

Por seu turno, o art. 148 da Constituição Estadual do Piauí regra: “**A defesa do consumidor é exercida pelo Ministério Público através do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor**”.

Pari passu, o Código de Defesa do Consumidor (lei nº 8.078/90) e a Lei da Ação Civil Pública (Lei 7.347/85), respectivamente em seus art. 82, I e art. 1º, II, c/c art. 5º, I, expõem como plena a legitimidade ministerial para promover a defesa no presente feito.

Indubitável, portanto, em razão dos dispositivos legais mencionados, ser o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério Público do Estado do Piauí – PROCON/MP-PI – parte legítima para oferecer a presente ação, que buscar salvaguardar, ao mesmo tempo, *direitos individuais homogêneos de relevante interesse social e direitos coletivos stricto sensu*.

2.1. DOS DIREITOS COLETIVOS *STRICTO SENSU* E DOS DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS

Como acima mencionado, a presente Ação Civil Pública claramente trata de resguardar, cumulativamente, **direitos coletivos *stricto sensu*** (art. 81, II, CDC), pertencentes a um quadro delimitado de sujeitos, que, embora indeterminados, são determináveis e ligados entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base, bem como **direitos individuais homogêneos**, decorrentes de uma origem comum (art. 81, III, CDC).

Na hipótese de *direito coletivo stricto sensu*, previsto no inciso II do parágrafo único do art. 81 do CDC, os efeitos da decisão judicial (*interlocutória ou terminativa*) irão atingir a **todos** que estiverem na situação indicada – categoria de pessoas ligadas com a parte contrária por uma relação jurídica base (**contratos de compra e venda de unidades imobiliárias autônomas**) – sendo despicando enumerar individualmente os sujeitos prejudicados.

É nesse sentido que deve ser compreendida a extensão *ultra partes* dos efeitos da decisão referida pelo art. 103, inciso II, da Lei Consumerista.

A propósito da extensão *ultra partes* dos efeitos da decisão, registre-se o

² BENJAMIN, Antônio Herman V. et alii. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, pág. 987.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

seguinte julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça, no qual se destacou o significado destes efeitos:

Processual. Agravo no agravo de instrumento. Embargos do devedor. Execução. Título executivo judicial. Sentença proferida em ação civil pública contra empresa pública, favoravelmente aos poupadores do Estado. Extensão da coisa julgada. - *Porquanto a sentença proferida na ação civil pública estendeu os seus efeitos a todos os poupadores do Estado do Paraná que mantiveram contas de caderneta de poupança iniciadas ou renovadas até 15/6/87 e 15/1/89, a eles devem ser estendidos os efeitos da coisa julgada, e não somente aos poupadores vinculados à associação proponente da ação.* Agravo não provido. (STJ – AgRg AI nº 601.827/PR – Rel. Min. Nancy Andrighi – Terceira Turma- Julg. 21/10/04)

Por outro lado, no que atine aos direitos individuais homogêneos (inciso III, do art. 81, do CDC), a procedência do pedido beneficia todos os consumidores que sofreram o dano decorrentes do fato (origem comum), haja vista o caráter **erga omnes** da decisão.

Por derradeiro é de bom tom assinalar que a discriminação de cada consumidor lesado será feita em liquidação e execução de sentença (art. 97, do CDC), sem prejuízo da faculdade de que os interessados intervenham no processo de conhecimento como litisconsortes (art. 94, CDC), até porque, em caso de procedência do pedido, a condenação deve ser genérica, fixando a responsabilidade do réu pelos danos causados (art. 95, CDC).

3. DA INFRAÇÃO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR: DANOS MATERIAIS, ALUGUÉIS E MULTA DO §5º DO ART. 35 DA LEI Nº 4.591/64

Conforme já se pode perceber, os consumidores transacionaram unidades imobiliárias, que não foram entregues, fato este que, além de caracterizar eventual dano moral a título individual, consubstancia indubitável dano material.

Com efeito, depreende-se dos presentes autos inequívoco descumprimento contratual decorrente da frustração na entrega do empreendimento Edifício Spazio Kennedy, razão pela qual é necessária indenização por **danos materiais**, mediante o ressarcimento do que cada consumidor efetivamente gastou.

A este propósito, assim versa o Código de Defesa do Consumidor:

Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

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



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

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.

Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha: [...] III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

Ademais, conforme o princípio da reparação integral, todo e qualquer prejuízo causado pelo fornecedor ao consumidor deverá ser integralmente reparado.

Assim, a jurisprudência é pacífica no sentido de serem *devidos aluguéis* no valor de mercado do imóvel em atraso aos promitentes compradores até a efetiva entrega das chaves a título de lucros cessantes.

O pleito é devido, pois se cumprisse a Construtora com o prazo de entrega das chaves contratualmente estipulado, poderiam, na pior das hipóteses, os adquirentes auferir dos imóveis a renda locatícia.

Doutro lado, possuem os consumidores o direito de recebimento de 50% (cinquenta por cento) dos valores efetivamente pagos para a aquisição do imóvel, com fulcro no art. 35, §4º e §5º, da Lei Federal nº 4.591/64, *in verbis*:

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. [...]

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o **incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido**, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição. (grifo nosso)

Isso porque, conforme demonstrado no tópico 4 desta peça os Réus negociaram os apartamentos sem antes registrarem em cartório os documentos consignados no art. 32 da Lei Federal nº 4.591/64.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento neste sentido.

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS. NECESSIDADE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS. ARTIGO 32 DA LEI N. 4.591/1964. DESCUMPRIMENTO. APLICAÇÃO DE MULTA. 1. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, *os documentos previstos no artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei. Precedentes.* 2. Agravo regimental provido em parte para dar parcial provimento ao recurso especial. (STJ - AgRg no REsp: 334838 AM 2001/0091744-9, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 18/05/2010, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2010) (grifo nosso)

4. DO DESRESPEITO À LEI DE Nº 4.591/64 (LEI DE INCORPORAÇÃO)

Neste trecho a análise se contera na averiguação de ilegalidade na comercialização de unidades autônomas de futura construção sem o atendimento dos requisitos do art. 32 da Lei Federal nº 4.591, de Dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.

Segundo o parágrafo único do art. 28 da referida lei, **considera-se incorporação imobiliária** a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Mais adiante, o art. 29 **conceitua a figura do incorporador**:

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

É de se vê, neste primeiro momento, que a pedra de toque para identificar o incorporador é encontrar a pessoa (*física ou jurídica*) responsável pela efetivação das vendas das frações ideais, podendo, em certas situações, confundir-se com o próprio construtor executor da obra.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Embora se possa entender, com a leitura do retromencionado art. 29, que qualquer pessoa física ou jurídica possa ser considerada incorporadora, sua compatibilização com o art. 31 do mesmo diploma impõe uma série de limitações subjetivas para esta atividade.

É o que se vê:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que **somente** poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor ou corretor de imóveis;
- c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (grifo nosso)

Infere-se, então que a lei concedeu ao construtor a possibilidade de se revestir na figura de incorporador, todavia impôs condição expressa no parágrafo primeiro do art. 31: *ser investido de mandato por instrumento público (procuração pública), outorgado pelo proprietário do terreno, promitente comprador ou promitente cessionário, fazendo menção expressa a lei e transcrevendo o §4º do art. 35 no corpo do instrumento de mandato, devendo haver poderes para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais do terreno e obrigando-se pessoalmente pelos atos praticados na qualidade de incorporador.*

Por outro lado, no que tange à sucessão de atos para concretização da venda das unidades imobiliárias, insta mencionar que a incorporação é precedida da escolha do terreno e do estudo técnico do empreendimento, após o que se impõe a inscrição desta incorporação no registro imobiliário.

Relacionado a isto, tem-se que **o incorporador SOMENTE poderá negociar as unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente, um rol exaustivos de documentos** (art. 32, *caput*, Lei Federal nº 4.591/64), a seguir discriminados:

- a) **título de propriedade de terreno**, ou de **promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda** ou de cessão *de direitos ou de permuta do qual* conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) **certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais**, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

- c) **histórico dos títulos de propriedade do imóvel**, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) **memorial descritivo das especificações da obra projetada**, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. (grifo nosso)

Embora não se desconheça tratar-se de procedimento deveras burocrático, seu objetivo principal se justifica: **evitar possíveis prejuízos aos compradores, porquanto somente será permitido vender unidades autônomas aquele que realmente demonstre condições de concretizar a obra.**

Tal imposição é de ordem pública, portanto, de caráter cogente, não podendo ser postergada pela vontade das partes. Vale dizer, o registro imobiliário é condição sine qua non para a negociação de unidades autônomas.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Cabe trazer à baila o magistério de CAIO MÁRIO³, segundo o qual "*nenhum incorporador, com efeito, poderá oferecer e negociar unidades autônomas sem ter, antes, arquivado no Cartório do Registro de Imóveis documentação completa, relativamente ao empreendimento que promove*".

Outros não são os comentários dos preclaros J. Nascimento Franco e Niske Gondo⁴:

Um dos pontos altos da Lei 4.591 está na ***exigência de ser a incorporação registrada no registro imobiliário, nos termos do art. 32***, combinado com os arts. 167, I, 17, e 255 da Lei de Registros Públicos- (Lei 6.015/73. *Antes dessa providência, não pode o incorporador efetuar qualquer negócio relativo às unidades do edifício, sob pena de responder a processo de contravenção à economia popular (art. 66, I). O prévio registro da incorporação proporciona aos interessados o conhecimento*, mediante exame dos papéis arquivados no Registro de Imóveis, *de todos os dados relativos ao empreendimento, evitando-se desta forma os riscos que até há pouco se verificavam, de assinarem os adquirentes propostas de compra e começarem a efetuar os pagamentos sem ter em mãos documentos hábeis.* (grifo nosso)

Conforme Oton Mesquita⁵, "*o principal objetivo desse registro é oferecer aos potenciais adquirentes das unidades autônomas do empreendimento elementos que lhes permitam avaliar a segurança jurídica e patrimonial do negócio que poderão vir a celebrar com o incorporador*".

Pode-se dizer que o registro aludido serve de preparativo para consecução das outras etapas do negócio jurídico. Após o registro da incorporação, tem-se a fase que o incorporador oferta ou coloca à venda as unidades previstas no memorial de incorporação, podendo contratar com os adquirentes individualmente. **Vale repisar: “somente será possível negociar as unidades autônomas após o arquivamento em cartório dos documentos listados em lei”.**

No caso em tela, indubitável que os Réus negociaram as unidades imobiliárias sem o cumprimento das condições legais descritas!

³ In *Condomínio e Incorporações*, pág. 261, 5ª ed.

⁴ In *Incorporações Imobiliárias*, pág. 23, 2ª ed.

⁵ MESQUITA JUNIOR, Oton Fernandes. ***Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor***. Jus Navigandi, Teresina, ano 19, n. 3997, 11 jun. 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/28219>>. Acesso em: 10 fev. 2015.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

5. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA

A personalidade jurídica das empresas foi criada para dar segurança jurídica aos investidores, a fim de assegurar que, se a atividade pretendida não prosperar, somente o capital aplicado será perdido, garantindo ao investidor que, em condições normais, somente o patrimônio social da empresa responderá pelo prejuízo, mesmo que ao final este seja superior ao capital social.

Evidentemente que as pessoas físicas não poderão se esconder “atrás do véu” da pessoa jurídica, para evitar que seus bens sejam constrictos sob o argumento da autonomia entre a sociedade e seus sócios.

Concedendo maior proteção ao consumidor e divergindo parcialmente dos dogmas civilistas, o Código de Defesa do Consumidor prevê em seu artigo 28 a desconsideração da personalidade jurídica, mesmo em casos que não há abuso. Segue à colação a transcrição integral do aludido dispositivo:

Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

§ 1º (Vetado)

§ 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.

Infere-se da análise *supra* que o Código de Defesa do Consumidor prevê a possibilidade da desconsideração da personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do cliente, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito, violação dos estatutos ou contrato social, ou quando a personalidade jurídica for obstáculo ao ressarcimento dos prejuízos causados aos consumidores.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Adotou-se, de forma inovadora, a teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica. Logo, a desconsideração da personalidade jurídica incide com a mera prova da insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, **independente da existência de desvio de finalidade ou de confusão patrimonial**.

Segundo a Ministra Nancy Andrighi do Superior Tribunal de Justiça, “*Para a teoria menor, o risco empresarial normal às atividades econômicas não pode ser suportado pelo terceiro que contratou com a pessoa jurídica, mas pelos sócios e/ou administradores desta, ainda que estes demonstrem conduta administrativa proba, isto é, mesmo que não exista qualquer prova capaz de identificar conduta culposa ou dolosa por parte dos sócios e/ou administradores da pessoa jurídica. A aplicação da teoria menor da desconsideração às relações de consumo está calcada na exegese autônoma do §5º do art. 28, do CDC, porquanto a incidência desse dispositivo não se subordina à demonstração dos requisitos previstos no caput do artigo indicado, mas apenas à prova de causar, a mera existência da pessoa jurídica, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores*”⁶.

Nesta direção é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PROPOSTA CONTRA A CONSTRUTORA E SEUS SÓCIOS. **DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. ART. 28, CAPUT E § 5º DO CDC. PREJUÍZO A CONSUMIDORES. INATIVIDADE DA EMPRESA POR MÁ ADMINISTRAÇÃO.** 1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel movida contra a construtora e seus sócios. 2. Reconhecimento pelas instâncias ordinárias de que, em detrimento das consumidoras demandantes, houve inatividade da pessoa jurídica, decorrente da má administração, circunstância apta, de per se, a ensejar a desconsideração, com fundamento no art. 28 caput, do CDC. 3. No contexto das relações de consumo, em atenção ao art. 28, §5º do CDC, os credores não negociais da pessoa jurídica podem ter acesso ao patrimônio dos sócios, mediante a aplicação da disregard doctrine, bastando a caracterização da dificuldade de reparação dos prejuízos sofridos em face da insolvência da sociedade empresária. 4. Precedente específico desta Corte acerca do tema (REsp. nº 279.273/SP, Rel. Min. ARI PARGENDLER, Rel. p/ Acórdão Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ de 29.03.2004). 5. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (STJ – REsp – 737000 MG – Rel. Min. Paulo de Tarso – Julg. 01/09/11) (grifo nosso)

⁶ STJ – Recurso Especial nº 279.273/SP – Rel. p/ Acórdão Min. Nancy Andrighi – Terceira Turma – Julgamento 04/12/03



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

[...] Provada a existência de fraude, é inteiramente aplicável a Teoria da Desconsideração da Personalidade Jurídica a fim de resguardar os interesses dos credores prejudicados.” (STJ – REsp. 211619/SP – DJ 23/04/01 – Rel. Min. Eduardo Ribeiro – Rel. P/ Acórdão Min. Waldemar Zveiter) (grifo nosso)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS E MATERIAIS. OBSERVÂNCIA. CITAÇÃO DOS SÓCIOS EM PREJUÍZO DE QUEM FOI DECRETADA A DESCONSIDERAÇÃO. DESNECESSIDADE. AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO GARANTIDOS COM A INTIMAÇÃO DA CONSTRIÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIA ADEQUADA PARA A DISCUSSÃO ACERCA DO CABIMENTO DA *DISREGARD*. RELAÇÃO DE CONSUMO. ESPAÇO PRÓPRIO PARA A INCIDÊNCIA DA TEORIA MENOR DA DESCONSIDERAÇÃO. ART. 28, § 5º, CDC. PRECEDENTES. [...] 5. No caso, percebe-se que a fundamentação para a desconsideração da pessoa jurídica está ancorada em "abuso da personalidade" e na "ausência de bens passíveis de penhora", remetendo o voto condutor às provas e aos documentos carreados aos autos. Nessa circunstância, o entendimento a que chegou o Tribunal *a quo*, além de ostentar fundamentação consentânea com a jurisprudência da Casa, não pode ser revisto por força da Súmula 7/STJ. **6. Não fosse por isso, cuidando-se de vínculo de índole consumerista, admite-se, a título de exceção, a utilização da chamada "teoria menor" da desconsideração da personalidade jurídica, a qual se contenta com o estado de insolvência do fornecedor somado à má administração da empresa, ou, ainda, com o fato de a personalidade jurídica representar um "obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores", mercê da parte final do caput do art. 28, e seu § 5º, do Código de Defesa do Consumidor. (STJ – REsp nº 1.096.604-DF – Rel. Min. Luis Felipe Salomão – Quarta Turma – Julg. 02/08/12) (grifo nosso)**

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FRUSTRADA. PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. INDEFERIMENTO. FUNDAMENTAÇÃO APOIADA NA INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 50 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 (TEORIA MAIOR). ALEGAÇÃO DE QUE SE TRATAVA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO ART. 28, § 5º, DO CDC (TEORIA MENOR). OMISSÃO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC RECONHECIDA. **1. É possível, em linha de princípio, em se tratando de vínculo de índole consumerista, a utilização da chamada Teoria Menor da desconsideração da personalidade jurídica, a qual se contenta com o estado de insolvência do fornecedor, somado à má administração da empresa, ou, ainda, com o fato de a personalidade jurídica representar um "obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores" (art. 28 e seu § 5º, do Código de Defesa**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

do Consumidor). (STJ – REsp nº 1.111.153/RJ – Rel. Min. Luís Felipe Salomão – Quarta Turma – Julg. 06/12/12) (grifo nosso)

Sem muitas digressões, a desconsideração da personalidade jurídica do Réu Construtora Fontana Ltda. é medida que se impõe, ***eis que é um obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.***

6. DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

Ademais, cumpre lembrar que a análise do pedido de inversão do ônus da prova é feita na fase inicial do processo, por se tratar de regra de instrução. Cabe trazer à baila o seguinte aresto da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEI 8.078/90, ART. 6º, INC. VIII. REGRA DE INSTRUÇÃO. DIVERGÊNCIA CONFIGURADA. 3. A regra de imputação do ônus da prova estabelecida no art. 12 do CDC tem por pressuposto a identificação do responsável pelo produto defeituoso (fabricante, produtor, construtor e importador), encargo do autor da ação, o que não se verificou no caso em exame. 4. Não podendo ser identificado o fabricante, estende-se a responsabilidade objetiva ao comerciante (CDC, art. 13). Tendo o consumidor optado por ajuizar a ação contra suposto fabricante, sem comprovar que o réu foi realmente o fabricante do produto defeituoso, ou seja, sem prova do próprio nexo causal entre ação ou omissão do réu e o dano alegado, a inversão do ônus da prova a respeito da identidade do responsável pelo produto pode ocorrer com base no **art. 6º, VIII, do CDC, regra de instrução, devendo a decisão judicial que a determinar ser proferida "preferencialmente na fase de saneamento do processo ou, pelo menos, assegurando-se à parte a quem não incumbia inicialmente o encargo, a reabertura e oportunidade"** (RESP 802.832, STJ 2ª Seção, DJ 21.9.2011). 5. Embargos de divergência a que se dá provimento. (STJ – EREsp nº 422.778/SP – Rel. p/ Acórdão Min. Isabel Gallotti – 2º Seção – Julg. 29/02/12) (grifo nosso)

Neste diapasão, o Superior Tribunal de Justiça também já se manifestou sobre a possibilidade de inversão do ônus da prova, prevista no art. 6º, VIII, do CDC, no bojo de Ação Civil Pública ajuizada pelo *parquet*.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL – ACAO CIVIL PUBLICA – DANO AMBIENTAL – ADIAMENTO DE HONORARIOS PERICIAIS PELO *PARQUET* – MATERIA PREJUDICADA – **INVERSAO DO ONUS DA PROVA – ART. 6º, VIII, DA LEI 8.078/1990** CC O ART. 21 DA LEI 7.347/1985 – PRINCIPIO DA PRECAUCAO. [...] 3. *Justifica-se*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

a inversão do ônus da prova, transferindo para o empreendedor da atividade potencialmente perigosa o ônus de demonstrar a segurança do empreendimento, a partir da interpretação do art. 6o, VIII, da Lei 8.078/1990 c/c o art. 21 da Lei 7.347/1985, conjugado ao Princípio Ambiental da Precaução.
4. Recurso especial parcialmente provido. (STJ – REsp nº 972.902/RS – Rel. Min. Eliana Calmon – Segunda Turma – Julg. 25/09/09) (grifo nosso)

Então. A inversão do ônus da prova, regra prevista no art. 6º, inciso VIII, da Lei Consumerista, é matéria a ser decidida pelo magistrado, quando manifestas quaisquer uma de suas condições, a saber: **a)** quando for verossímil a alegação do autor; *ou*; **b)** quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência.

A sempre lembrada Professora CLÁUDIA LIMA MARQUES ensina que, para a concessão da inversão do ônus probatório, basta a indicação de um destes requisitos, sendo despidendo sua cumulatividade:

Note-se também que a partícula “ou” bem esclarece que, a favor do consumidor, pode o juiz inverter o ônus da prova quando apenas uma das duas hipóteses está presente no caso. Não há qualquer outra exigência no CDC – sendo assim, ao juiz é facultado inverter o ônus da prova inclusive quando esta prova é difícil mesmo para o fornecedor, parte mais forte e *expert* na relação, pois o espírito do CDC é justamente de facilitar a defesa dos consumidores e não o contrário.⁷

A verossimilhança das arguições do Órgão Ministerial dessumi-se de todos os elementos de convicção e probatórios já mencionados, oriundos de processo administrativo de regular andamento, originado de denúncias de vários consumidores. Doutro tanto, a hipossuficiência técnica na obtenção de muitas provas e documentos também se demonstra palpável, na medida que restritos à esfera íntima dos Réus.

Ex positis, requer-se a análise prévia e deferimento do pedido de inversão do ônus da prova, em favor da coletividade, substituída pelo Parquet.

7. DA QUEBRA DO SIGILO BANCÁRIO E FISCAL

Consoante o art. 5º, inciso XII, da Constituição Federal de 1988, é inviolável o sigilo das correspondências e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, **no último caso**, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de *investigação criminal ou instrução processual*.

⁷ *Manual de Defesa do Consumidor*, p. 330-331.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Depreende-se, em primeira análise, que o único objeto sujeito à reserva legal de matéria exclusivamente criminal é a quebra das “comunicações telefônicas”. **Vale dizer, o rompimento do sigilo de dados pode ocorrer em se tratando de apuração de ilícito cível e/ou penal**, até porque é de sapiência geral a inexistência de direito fundamental absoluto.

Sobre o tema, posicionam-se o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. SIGILO BANCÁRIO. QUEBRA. PROCEDIMENTO LEGAL. OFENSA INDIRETA À CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. 1. Controvérsia decidida à luz de normas infraconstitucionais. Ofensa indireta à Constituição do Brasil. 2. **O sigilo bancário, espécie de direito à privacidade protegido pela Constituição de 1988, não é absoluto**, pois deve ceder diante dos interesses público, social e da Justiça. Assim, deve ceder também na forma e com observância de procedimento legal e com respeito ao princípio da razoabilidade. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (STF - AI-AgR: 655298 SP, Relator: EROS GRAU, Data de Julgamento: 04/09/2007, Segunda Turma, Data de Publicação: DJe-112 DIVULG 27-09-2007 PUBLIC 28-09-2007 DJ 28-09-2007 PP-00057 EMENT VOL-02291-13 PP-02513 RNDJ v. 8, n. 95, 2007, p. 87-88) (grifo nosso)

PROCESSUAL CIVIL. MANDADO DE SEGURANÇA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ATO JUDICIAL. **REQUERIMENTO MINISTERIAL OBJETIVANDO A QUEBRA DE SIGILO BANCÁRIO. INDÍCIOS SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADOS.** DEFERIMENTO. IMPORTÂNCIA PROBATÓRIA A FORMAR O CONVENCIMENTO DO JUÍZO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EFEITO SUSPENSIVO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO OU ATO TERATOLÓGICO. DENEGAÇÃO DA SEGURANÇA CONFIRMADA. PRECEDENTES. **I - O sigilo bancário é direito individual não absoluto, podendo ser quebrado em casos excepcionais. Precedentes do STF e do STJ.** II - Demonstrados os pressupostos autorizativos para o afastamento do sigilo autorizado judicialmente, há de confirmar-se a decisão denegatória da segurança. III - Recurso ao qual se nega provimento (STJ - RMS: 6775 SP 1996/0012513-9, Relator: Ministra LAURITA VAZ, Data de Julgamento: 20/11/2001, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJ 18.02.2002 p. 278RDR vol. 23 p. 299RSTJ vol. 152 p. 172) (grifo nosso)

Ademais, acerca da possibilidade de requisição de quebra de sigilo bancário pelo Ministério Público, manifestou-se o Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. QUEBRA DE SIGILO BANCÁRIO. DIREITO NÃO ABSOLUTO. PRECEDENTES. NECESSIDADE DA MEDIDA SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADA NA



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

DECISÃO. REQUISIÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. (...) **O Ministério Público possui legitimidade para requerer ao Poder Judiciário a quebra de sigilo bancário**, uma vez que a ordem jurídica, conforme se extrai dos arts. 129, incisos VI e VIII, da Constituição Federal, e 8º, incisos II e IV, e § 2º, da Lei Complementar nº 75/1993, confere explicitamente poderes amplos de investigação ao Ministério Público. (...) (Quinta Turma, RMS n. 17.649/MT, relatora Ministra Laurita Vaz, DJ de 2.8.2004.) (grifo nosso)

Disciplinando a presente temática fora editada a Lei Complementar nº 105/2001, que dispõe sobre o sigilo das operações de instituições financeiras. Cumpre, portanto, transcrever o art. 1º, §4º deste dispositivo legal, *in verbis*:

§ 4º A **quebra de sigilo poderá ser decretada**, quando necessária para apuração de ocorrência de **qualquer ilícito**, em qualquer fase do inquérito **ou do processo judicial**, e *especialmente* nos seguintes crimes:

- I – de terrorismo;
- II – de tráfico ilícito de substâncias entorpecentes ou drogas afins;
- III – de contrabando ou tráfico de armas, munições ou material destinado a sua produção;
- IV – de extorsão mediante sequestro;
- V – contra o sistema financeiro nacional;
- VI – contra a Administração Pública;
- VII – contra a ordem tributária e a previdência social;
- VIII – lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores;
- IX – praticado por organização criminosa. (grifo nosso)

Extrai-se da referida norma que: **qualquer processo judicial comporta a quebra de sigilo, sem restrições feitas quanto à natureza do ilícito apurado (civil ou criminal)**. Esta é a norma geral, a qual sofre, em seguida, processo densificação: *a apuração dos crimes citados não exaure o âmbito material em que se pode suscitar a quebra de sigilo bancário; ao contrário, tem-se aí mero rol exemplificativo.*

Segue à colação julgado paradigmático do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA A DO PERMISSIVOCONSTITUCIONAL. OFENSA AO ART. 655-A DO CPC. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.284 DO STF, POR ANALOGIA. QUEBRA DE SIGILO BANCÁRIO. LIMITAÇÃO LEGAL A PROCESSOS DE NATUREZA PENAL. **INEXISTÊNCIA DE TAL RESTRIÇÃO. ART. 1º, § 4º, DA LEI COMPLEMENTAR N. 105/01.** ALÍNEA C DO PERMISSIVOCONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL SOBRE O QUAL SUPOSTAMENTE RECAI A CONTROVÉRSIA. SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. **6. A análise do art. 1º, § 4º, da Lei Complementar n. 105/01 revela que não existe**



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

limitação legal, ao menos neste dispositivo, de exceção do sigilo bancário às demandas penais. (STJ - Relator: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 01/12/2011, T2 - SEGUNDA TURMA)

In casu, não se demonstra aceitável que pessoas promovam a construção de empreendimento, recebendo, conseqüentemente, enorme quantia de dezenas de consumidores e, ao final, a obra não se conclua.

A quebra do sigilo bancário e fiscal dos réus Construtora Fontana e Márcio Rodrigues de Moraes é medida que se impõe para, efetivamente, ter ciência quanto à movimentação de toda esta vultosa quantia, não se desconhecendo a possibilidade de transferência à terceiros destes valores, com eventual objetivo de ocultação/dilapidação de bens, de forma a frustrar devido ressarcimento.

Ex positis, requer-se a decretação da quebra dos sigilos bancários e fiscal dos réus Construtora Fontana e Márcio Rodrigues de Moraes.

8. DOS REQUISITOS PARA DEFERIMENTO DA MEDIDA LIMINAR

À vista dos argumentos já até aqui expostos, o *fumus boni iuris* dessumi-se dos argumentos fático-jurídicos até aqui levantados, em especial dos consistentes indicativos de fraude.

O *periculum in mora* é observado da premente possibilidade de os réus desfazerem-se de seu acervo patrimonial, transferindo-o a terceiros, ou de qualquer outra forma de evasão, excluindo-os dos efeitos da futura procedência do pleito ressarcitório. Tal perspectiva resulta tanto mais cristalina quando se vislumbra a sucessão de ações pautadas pelo propósito de esquivarem-se de qualquer forma de ressarcir aos prejudicados.

Consubstanciando-se o dever de reparar o dano causado aos consumidores lesados, urge que seja deferida medida cautelar, tornando indisponíveis os bens dos requeridos, garantindo assim a efetividade do processo a ser realizado, visto que o objeto da lide principal é a condenação em quantia (art. 3º, da Lei da Ação Civil Pública), sendo mais que imprescindível a preservação dos bens para garantir a execução do valor a ser ressarcido.

Deve-se, para garantir o pagamento das avenças, efetivar a constrição de todos os valores e bens em nome de todos os réus.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Ademais, estabelece o § 3º do art. 84 do Código de Defesa do Consumidor que “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”.

Firme no exposto, requer-se a concessão, inaudita altera pars, da antecipação dos efeitos da tutela de forma liminar, consubstanciada no bloqueio de todo e qualquer valor ou bem em nome dos réus.

9. DOS PEDIDOS

9.1. DOS PEDIDOS LIMINARES

Por todo o exposto, requer e postula o Ministério Público do Estado do Piauí, liminarmente e sem a oitiva da parte contrária:

A) a *suspensão da comercialização das unidades imobiliárias* do empreendimento Spazio Kennedy;

B) a *concessão*, mediante o pronunciamento prévio deste Juízo (segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça), do *benefício da inversão do ônus da prova*, previsto no art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, em favor da coletividade de consumidores substituída pelo Autor, eis a indubitosa a verossimilhança dos fatos aduzidos pelo Ministério Público, bem como sua hipossuficiência probatória;

C) seja determinada a *desconsideração da personalidade jurídica* do réu CONSTRUTORA FONTANA LTDA.;

D) a *decretação da quebra do sigilo fiscal* dos réus (1) CONSTRUTORA FONTANA LTDA. e (2) MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES, com o consequente:

D.1) envio de Ofício à Receita Federal do Brasil para fornecer cópia das “Declarações de Renda”, com dossiê completo, desde o ano calendário de 2011 a 2015;

E) a *decretação da quebra do sigilo bancário dos réus* (1) CONSTRUTORA FONTANA LTDA. e (2) MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES, com o (a) consequente:

E.1) determinação endereçada ao Banco Central do Brasil (BACEN) e à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a fim de que forneçam todas as



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

movimentações bancárias e investimentos, referentes ao período posterior a 1º de Janeiro de 2011;

E.2) envio de ofício às agências bancárias responsáveis pelas contas eventualmente encontradas, contendo a ordem de quebra ampla do sigilo bancário para fornecimento, em mídia exclusivamente digital, nos formatos “doc”, “odt”, “xls” ou “ods”, e respeitado o layout definido pelo BACEN na Carta Circular nº 3454, de 14 de Junho de 2010, de informações sobre todos os depósitos e transferências bancárias de qualquer valor, bem como suas datas e procedências, referentes a período posterior a 1º de Janeiro de 2011;

F) seja ***declarada a indisponibilidade de todos os bens dos requeridos (1) CONSTRUTORA FONTANA LTDA. e (2) MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES.,*** no valor aproximado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem prejuízo de seu aumento ou diminuição, para fins de futura reparação de eventuais danos causados aos consumidores. *A fim de dar concretude e eficácia de tal medida, peticiona-se ainda:*

F.1) sejam oficiados os cartórios de Registro de imóveis do Município de Teresina-PI, noticiando sobre a medida adotada e requisitando dados sobre eventuais imóveis registrados em nome dos réus acima, determinando a averbação da indisponibilidade nos registros existentes em nome dos mesmos;

F.2) seja oficiado o Departamento de Trânsito do Estado do Piauí (DETRAN-PI), noticiando sobre a medida adotada e requisitando dados sobre os veículos eventualmente registrados em nome dos réus, determinando a averbação da indisponibilidade nos registros de veículos identificados em nome dos mesmos;

F.3) seja determinado o bloqueio, pelo sistema BACEN-JUD, dos recursos encontrados nas contas bancárias existentes em nome dos réus mencionados;

F.4) sejam realizadas as referidas consultas e informados os bens registrados em nome dos réus, bem como os valores porventura havidos nas respectivas contas bancárias, devendo também ser determinada a averbação da indisponibilidade de bens e bloqueio de valores até o limite da integral satisfação do débito imputado.

9.2 – DOS PEDIDOS PRINCIPAIS



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Requer e postula ainda:

- A)** a confirmação dos pleitos liminares *supra*, nos termos acima transcritos;
- B)** a **citação** dos Réus **(1) CONSTRUTORA FONTANA LTDA.** e **(2) MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES**, através de *Oficial de Justiça*;
- C)** a condenação dos réus **(1) CONSTRUTORA FONTANA LTDA.** e **(2) MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES** *a ressarcirem integralmente os valores pagos, monetariamente corrigidos, acrescidos da multa de 50% (cinquenta por cento) prevista no §5º, do art. 35 da Lei Federal nº 4.591/64*, aos consumidores prejudicados que se habilitarem em liquidação e execução de sentença;
- D)** a condenação dos réus **(1) CONSTRUTORA FONTANA LTDA.** e **(2) MÁRCIO RODRIGUES DE MORAES** *ao pagamento dos aluguéis devidos* aos consumidores desde o término do prazo inicialmente previsto para entrega dos apartamentos;
- E)** a publicação de edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, nos termos do art. 94 da Lei nº 8.078/90, com ampla divulgação pelos meios de comunicação social;
- F)** a condenação dos réus à obrigação de fazer consistente na publicação, em periódico de circulação regional, da sentença desta Ação Civil Pública, para efetividade do ato, possibilitando acorrer ao feito outros consumidores lesados;
- G)** sejam a liquidação e a sentença promovidas pelas vítimas, nos moldes do regramento do art. 97 do CDC. Na hipótese de decurso do prazo de um ano sem habilitação de interessados em número compatível com a gravidade do dano, o Ministério Público Estadual promoverá a execução da indenização devida, como previsto no art. 100 da Lei Consumerista, a ser recolhida ao Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, consoante art. 13 da Lei nº 7.347/85;
- H)** a condenação dos réus ao pagamento de todas as custas processuais, ônus da sucumbência e honorários advocatícios, com as devidas atualizações monetárias;
- I)** a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos pelo autor, desde logo, em face do previsto no artigo 18 da Lei nº 7.347/85 e no art. 87 da Lei nº 8.078/90;
- J)** sejam as intimações do autor feitas pessoalmente, mediante entrega dos autos nesta Promotoria, em razão do disposto no art. 236, § 2º, do Código de Processo Civil.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro, CEP nº 64000-060, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 e (086) 3221-5848 / E-mail: procon@mppi.mp.br

Protesta o Ministério Público Estadual, nos termos do artigo 332 do Código de Processo Civil, pela produção de todas as provas que se fizerem necessárias no decorrer do processo.

Dá-se a esta causa o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

De tudo pede Deferimento.

Teresina, 27 de janeiro de 2016.

NIVALDO RIBEIRO
Promotor de Justiça
Coordenador Geral PROCON/MP-PI