



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

**EXMº (a). SR. (a). DR. (a). JUIZ (a) DE DIREITO DA..... VARA
CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL.**

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

MM. (a) Julgador (a),

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ,
por intermédio do 2º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor, que
esta subscreve, no uso de suas atribuições legais, com fulcro no art. 5º,
"caput", XXXII, no art. 129, III, art. 170, V da Constituição Federal; art.1º,
art. 3º, art. 6º, IV e VII, art. 51, IV, XV, art. 81, parágrafo único, incisos I,
II e, III, art. Art. 82, I, art. 84, §3º, todos da Lei n.º 8.078/90(Código de
Defesa do Consumidor); art. 3º e 5º da Lei n.º 7.347/85 (Lei da Ação Civil
Pública); e art. 523 e 538 do Novo Código de Processo Civil, vem, perante
esse Douto Juízo da Vara Cível desta Comarca, ao qual esta couber por
distribuição, propor: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, face de:

**SISTEM CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LTDA. EPP**, Empresa de Construção Civil inscrita no CNPJ sob o nº.
01.742.177/0001-26, estabelecida nessa cidade na Rua Soraes Carneiro,
número 960, Bairro Umarizal, CEP 66.050-520, representada por seu
proprietário **ANTONIO CARLOS AREIAS TUMA**, brasileiro, casado,



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

engenheiro civil, portador do CPF nº: 207.950.762-15 e RG nº 5961-D CREA/PA, residente e domiciliado na Travessa Rui Barbosa, 656, Edifício Ilha Bela, apto 202, Bairro do Reduto, Belém/PA; e em face de **ENCICON ENGENHARIA CIVIL E CONSTRUÇÕES DA AMAZÔNIA LTDA**, localizada na com sede na Rua Domingos Marreiros, 865, Umarizal, inscrita no CNPJ sob o número 07.915.234/0001-08, na pessoa de seu representante legal **ANTONIO CARLOS AREIAS TUMA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CPF nº: 207.950.762-15 e RG nº 5961-D CREA/PA, residente e domiciliado na Travessa Rui Barbosa, 656, Edifício Ilha Bela, apto 202, Bairro do Reduto, Belém/PA.

1- ANÁLISE FÁTICA

Consta nos autos do Procedimento Administrativo Preliminar n. 000256-111/2014-MP/PJ/DC, que segue em anexo a esta petição, instaurado em 02 de junho de 2014, que a empresa requerida era responsável pela construção do empreendimento "Edifício Azure Condominium", localizado na Rua Soares Carneiro, 958, entre Travessa 14 de Março e Rua Curuçá, com 52 apartamentos compactos de dormitórios, cada um com aproximadamente 56,88 m² de área privativa, cuja data prevista para a entrega era em março de 2012, admitido, contudo, o prazo de tolerância de 180 dias., conforme item X.1 da promessa de compra e venda, folhas 64.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

Segundo consta no Item VIII.2 do contrato de promessa de compra e venda, bem como do Item 3 do memorial de incorporação, a ENCICON é a empresa responsável pela execução da construção do empreendimento, portanto responsável solidariamente na forma do artigo 25, §1º, do CDC.

Valendo mencionar que o terreno onde está sendo construído o edifício, foi fruto de negociação com o antigo proprietário, Sr. Manoel Cordeiro, pessoa idosa, com 81 anos, que em troca do terreno recebeu algumas unidades no referido empreendimento. Ressalte-se que, entre os demais adquirentes, existem outras pessoas na qualidade de idosas, pelo que desde de já se pleiteia a prioridade na tramitação da presente ação, na forma dos artigos 1º e 71 do Estatuto do Idoso, lei 10741/2003.

Ocorre que um grupo de compradores deste empreendimento, representados por JOANA D'ARC VERAS ARAGÃO, ADRIANA RODRIGUES MENDONÇA MONTEIRO, FERNANDA DOS ANJOS VEIGA, EUNICE ANTÔNIA DE SOUZA MAIA e MARIA HERMÍNIA RODRIGUES DE OLIVEIRA, conforme folhas 06 do Procedimento Administrativo Preliminar, irresignados com o atraso imotivado da entrega do imóvel e com as notícias dos erros na execução do projeto, resolveu fazer reclamação formal junto ao Ministério Público do Estado do Pará; reclamação esta que originou o referido Procedimento, instaurado para apurar possível prática abusiva com relação aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

No decorrer da instrução do PAP, em face da gravidade das alegações dos compradores, a Promotora de Justiça de Defesa do Consumidor, Dr Joana Coutinho, em suas diligências, realizou reunião com os compradores e com o construtor, solicitou informações à construtora, solicitou análise contábil e vistoria de constatação ao GATI/MP (grupo de apoio técnico interdisciplinar). Entretanto, nunca se chegou a um acordo entre as partes.

Em reunião com o proprietário da Sistem Construtora, em 06/08/2014, a Promotora apresentou a reclamação ao Sr. Antônio Carlos Areias Tuma, que por sua vez reconheceu o atraso na obra, tentando justificá-lo pelo inadimplemento de alguns compradores, mas que estava tentando uma nova linha de financiamento com o banco para concluir as obras. Na ocasião, o Sr. Antônio ainda prometeu entregar o empreendimento em 180 dias após a obtenção do novo financiamento, o que não aconteceu, pois não conseguiu o financiamento.

Em contra partida, na reunião de 10 de setembro de 2014, os compradores do imóvel em questão informaram à promotoria que a sua parte contratual esta sendo adimplida, faltando o saldo a financiar após a conclusão da obra. Informaram ainda que o Sr. Antônio propôs aos compradores que realizassem o pagamento de 50% do restante para que pudesse terminar a obra, mas a proposta não foi aceita tendo em vista a falta de garantia dada pelo construtor para realmente concluir o empreendimento, até porque metade dos compradores já haviam quitado o imóvel e também já era sabido que a construtora estava com um passivo



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

trabalhista muito grande, pois havia recebido uma enxurrada de ações trabalhistas.

Como parte da instrução do procedimento, a Promotoria ainda solicitou informações ao CREA/PA sobre as ARTs do empreendimento, bem como à JUCEPA. O CREA informou que o registro da SISTEM estava cancelado (folhas 303), e apresentou as ARTs correspondentes à obra.

Em análise contábil, realizada pelo GATI/MP/PA, com base nas informações carreadas ao procedimento pelas partes, foi apurado que, independente do que já foi pago pelos adquirentes segundo o previsto no contrato, ainda existe um saldo a pagar pelos adquirentes no valor total atualizado até novembro de 2015 de R\$. 2.953,568,35. (folhas 445/446)

Quanto à vistoria de constatação realizada por engenheira do GATI/MP/PA, acompanhada pelo proprietário da construtora SISTEM, conclui pela estimativa de que já tenha sido executado 80% dos serviços da obra de construção do Ed Azure, embora o canteiro de obras esteja abandonado há algum tempo e, de certo modo isso é prejudicial à estrutura do prédio (folhas 446/458).

Após estas diligências, em reunião a Promotora esclareceu que, diante do considerável dano que os compradores do empreendimento vem suportado, inicialmente duas alternativas poderiam ser traçadas: a nomeação de uma comissão dentre os adquirentes para acompanhar as obras e se responsabilizar pelos repasses financeiros correspondentes; ou que o responsável pela construtora contratasse outra empresa para concluir a obra, com prazo para sua entrega, bem como prazo



ESTADO DO PARÁ MINISTÉRIO PÚBLICO

para os adquirentes que ainda tem saldo a pagar, entretanto, não houve acordo entre as partes (folhas 459/461).

Na mesma reunião do dia 22 de fevereiro de 2016, foi veiculada a informação, por parte de um ex técnico de edificações da Sistem, que o prédio apresentava um desnível, uma inclinação além da legalmente permitida. Nesta oportunidade, os adquirentes juntaram um relato dos problemas estruturais do prédio (folhas 466).

Em face de tais constatações, resta cristalino que a postura da SISTEM Construções fere a legislação consumerista, tendo em vista que com a má gestão da obra houve quebra da boa fé objetiva, uma vez que não vem cumprindo com suas obrigações contratuais, diga-se de passagem, a entrega do imóvel vendido. Valendo mencionar que desde a abertura do referido procedimento a requerida não apresentou nenhuma solução para o caso do atraso, nem para o problema do desnível dos pavimentos.

2. - DO DIREITO

2.1- DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO: A TUTELA COLETIVA DOS DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS E INTERESSES DIFUSOS.

A legitimidade ativa do Ministério Público Estadual no tocante à propositura de ação civil pública para defesa dos interesses individuais homogêneos e difusos encontra amparo no art. 127 *caput* e no



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

art. 129, inciso III da Constituição Federal; no art. 81 § único, inciso I e III e o artigo 82, inciso I do CDC e art. 5º, inciso III da Lei nº.7.347/85.

O caso em tela se refere a direito individual homogêneo, pois o dano comum se configura com as cláusulas exorbitantes de contrato de adesão de compra e venda, que são todos os compradores que a ele aderiram e que são passíveis de individualização.

Segundo Jurisprudência pacífica do STJ, este Órgão Ministerial possui legitimidade ativa para propor ação civil pública em direitos individuais homogêneos, como no tocante a cláusulas contratuais abusivas impostas unilateralmente por imobiliárias. Cito o voto do Excelentíssimo Senhor Ministro Relator SIDNEI BENETI ao julgar o AI Nº 638.821:

"II. É legítimo o Ministério Público para ajuizar ação civil pública em que se postula a nulidade de cláusula contratual que autoriza a constituição de hipoteca por dívida de terceiro, mesmo após a conclusão da obra ou a integralização do preço pelo promitente comprador".

Trata-se, na presença ação, de interesse de pessoas que adquiriram apartamentos populares de notório interesse social, onde se questiona o direito constitucional à habitação.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

Tendo em vista o grande lapso temporal de abandono da obra, que pode ter causado algum tipo de avaria estrutural no edifício, bem como há notícias no procedimento administrativo que existe desnível em alguns pavimentos do prédio; também há legitimidade do Ministério Público como forma de garantia à vida e incolumidade dos futuros moradores, dos trabalhadores da obra, da vizinhança e da comunidade em geral conforme artigo 81, parágrafo único, inciso I do CDC, e artigo 05º, "caput" da CF/88.

2.2- DA ANÁLISE DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ENTRE OS ADQUIRENTES E A CONSTRUTORA SISTEM. DA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL.

Da análise do contrato de promessa de compra e venda assinado pelos adquirentes do Edifício Azure e a construtora Sistem, percebe-se a abusividade da cláusula de rescisão, uma vez que acaba onerando a parte adquirente, constante do item XI, folhas 64.

Tal cláusula contratual só prevê a hipótese de rescisão no caso de descumprimento de qualquer obrigação por parte do comprador, que, no caso suportará as sanções previstas no contrato. Em contrapartida, o contrato de adesão não prevê nenhuma sanção para a construtora no caso de inadimplemento de seu sinalagma.

O item VII.1 do referido contrato, prevê em sua alínea "a" a primeira obrigação da construtora, que era de entregar a unidade



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

imobiliária comprometida no prazo previsto e conforme as especificações constantes do memorial descritivo.

Pelo que se depreende do Procedimento Administrativo preliminar, a empresa requerida não cumpriu com sua obrigação, sendo, dessa forma, necessária a intervenção judicial para o distrato entre as partes pactuantes, uma vez que o contrato de adesão firmado não traz hipótese de rescisão pelo descumprimento de obrigação por parte da construtora.

Isso importa em considerar nula toda e qualquer cláusula que considere o consumidor inadimplente e que imponha ônus ao consumidor, como as previstas nos itens: VI.4, VI.5 e VI.6. Sendo necessária, no momento do distrato, a inversão das sanções impostas unilateralmente pela construtora, mas em favor dos consumidores, como: multa contratual de 2% sobre o valor do débito, VI.4; juros moratório de 1% ao mês, VI.4; honorários advocatícios na base de 20% se for necessário esse serviço no caso de inadimplência do comprador, VI.4; cláusula penal compensatória calculada na forma de 5% sobre o valor do contrato a título de corretagem, VI.5; multa penal fixada em 2% sobre o débito e juros moratórios de 1% ao mês, VI.6.

Os contratos de adesão, como os firmados entre o requerido e os consumidores, são terreno fértil para a inserção de cláusulas abusivas, e no entanto, no caso sob exame a demandada redigiu contratos que permitiram aos adquirentes assinarem tais contratos de boa-fé, pois nada consta nas cláusulas contratuais que possam sugerir qualquer risco ao



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

negócio. Pois trata-se simplesmente de um contrato de adesão conforme estabelece o artigo 54 do CDC:

“Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo”. (CDC, art. 54.).

Assim também estabelece o artigo 22 do Decreto n. 2.181/97, que disciplina a Organização do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor - SNDC.

Artigo 22 - Será aplicada multa ao fornecedor de produtos ou serviços que, direta ou indiretamente, inserir, fizer circular ou utilizar-se de cláusula abusiva, qualquer que seja a modalidade do contrato de consumo, inclusive nas operações securitárias, bancárias, de crédito direto ao consumidor, depósito, poupança, mútuo ou financiamento, especialmente quando:

IV - Estabelecer obrigações consideradas iníquas ou abusivas, que coloquem o consumidor



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

**em desvantagem exagerada, incompatíveis com
a boa-fé ou a equidade;**

Como se vê da simples leitura do contrato de adesão que os adquirentes das unidades autônomas do condomínio assinaram para a compra da tão sonhada casa própria, as duas primeiras requeridas, aproveitando-se da vulnerabilidade do consumidor, estipulou unilateralmente as cláusulas dos contratos, em benefício próprio, deixando de prever hipótese de rescisão contratual no caso de inadimplemento da construtora.

Dessa forma, quebra-se o necessário equilíbrio que deve nortear as partes envolvidas na relação, olvidando a função social dos contratos, a equidade e o princípio da boa-fé contratual, posto que, legalmente, "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé". (CC, art. 422).

Com o intuito de corrigir esta injustiça, a abusividade praticada pelas demandadas, deve ser reconhecida judicialmente, mediante sentença negativa com efeitos *ex tunc*, atingindo o negócio jurídico desde a sua celebração, posto que os gravames são nulos de pleno direito no âmbito do Código do Consumidor e do Código Civil, tendo em vista a ofensa que propagam à ordem pública de proteção às relações de consumo.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

2.3. - Da impossibilidade de acordo extrajudicial. Restabelecimento do equilíbrio entre os contratantes. Da função social do contrato como direito fundamental e o papel do Poder Judiciário na efetivação deste direito.

Excelência, o referido Procedimento Administrativo Preliminar 000256-111/2014 traz a baila um dos mais recorrentes problemas jurídicos da atualidade. De um lado uma categoria de consumidores de imóveis, do outro uma empresa de construção civil, discutindo o inadimplemento contratual pelo atraso na entrega do imóvel pactuado, que no caso deveria ter sido entregue em março de 2012, sendo permitido a tolerância dos 180 dias, estendendo este prazo para setembro de 2012.

Dessa forma, Excelência, estamos diante de um atraso de mais de três anos e meio, sem que a Construtora Sistem apresente uma solução palpável para o problema que ela mesma deu causa, com suposta má gestão dos recursos destinados para conclusão da obra, além do fato de que a construtora não consegue aprovar financiamento junto aos bancos em razão das dificuldades financeiras da empresa. Nesse ponto, é coerente a instauração de incidente de desconsideração da personalidade jurídica da construtora SISTEM, para que o patrimônio do proprietário, Antônio Tuma, possa satisfazer futura condenação a indenização material dos adquirentes, na forma do artigo 133 e 134, §2º. Além disso, caso sejam esgotadas os meios ordinários de cobrança, configurada a insolvência da empresa, deverá ser decretada por este Douto Juízo, a perda da gestão da obra pela



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

empresa, sendo designada uma comissão de compradores para administrar a conclusão da obra, conforme a lei 10.931/2004, no que toca à formação de patrimônio de afetação.

Este fato afronta sobremaneira os direitos dos adquirentes deste empreendimento, uma vez que viram seu sonho do imóvel novo prejudicado pela quebra da boa fé da construtora em adimplir sua parte no contrato, que captou os pagamentos dos compradores, obtendo vantagem exagerada em detrimento daqueles que pagaram pelo imóvel e não o receberam.

Pelo que se depreende do procedimento administrativo, os adquirentes que procuraram o Ministério Público não demonstram deixar de cumprir com seus deveres em adimplir a sua parte do sinalagma que lhe cabe nesse negócio. Muito pelo contrário, quer continuar sim a cumprir seu dever obrigacional, mas desde que devidamente correspondido pelo outro pactuante.

Em reação à vantagem exagerada, o artigo 51 do CDC traz sob a denominação de cláusulas abusivas um rol exemplificativo de cláusulas contratuais que, no âmbito das relações de consumo, são nulas de pleno direito. Exemplo disso são as cláusulas que colocam o consumidor em desvantagem exagerada, como na cobrança de juros ilegais; as cláusulas incompatíveis com a boa fé, e as que estejam em desacordo com o sistema de proteção do consumidor. Em complementação a esse artigo vem o seu §1º esclarecendo que há vantagem exagerada quando há ofensa aos princípios fundamentais do sistema jurídico, restrição a direitos ou



ESTADO DO PARÁ MINISTÉRIO PÚBLICO

obrigações no contrato, ameaça ao equilíbrio do contrato entre outras situações. Essa desvantagem exagerada do consumidor constitui vício de lesão consumerista, situação que pode ensejar inclusive nulidade do contrato, uma vez que frustra a função social do contrato.

Na nova concepção do direito privado moderno, a perspectiva funcional se sobrepõe à mera análise conceitual e estrutural dos institutos jurídicos, por exemplo, não se indaga mais sobre os elementos estruturais que compõem o conceito do contrato, porém se sua finalidade esta sendo cumprida, pois na perspectiva funcional, os institutos jurídicos são avaliados do ponto de vista de sua finalidade, que devem ser consideradas justas e úteis. Atualmente o que importa é verificar os efeitos e impactos que o contrato gera na sociedade, valorizando-se a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas, em detrimento da simples análise dos elementos constitutivos do contrato.

Assim, deve-se considerar a aplicação dos princípios constitucionais, de caráter normativo, assim como, os princípios estabelecidos no Código Civil, principalmente a "função social do contrato", prevista no artigo 421 do CC, além dos princípios previstos no CDC (art.6º V), que permitem ao judiciário a intervenção no contrato para o restabelecimento do seu equilíbrio. Portanto, os contratos devem visar a sua função social e a satisfação dos interesses das partes contratantes, em cooperação. Em suma, se o contrato satisfaz apenas um lado, causando danos ao outro, o pacto não cumpre a sua função social, devendo o Judiciário promover o reequilíbrio contratual por meio da revisão de suas cláusulas.



ESTADO DO PARÁ MINISTÉRIO PÚBLICO

O antigo dogma da autonomia da vontade é relativizado com as novas preocupações de ordem social com a imposição do novo paradigma da boa fé objetiva, o que gera um necessário aumento do intervencionismo do Estatal nessa seara, não só na fase de criação da lei, mas também perante a atuação judicial. Vê-se, então, que o contrato é limitado e eficazmente regulado por sua função social. Ganha relevo o aspecto da confiança entre os pactuantes, principalmente a confiança projetada para a fase pós contratual, momento em que nascem justificáveis expectativas no cumprimento das obrigações e bens adquiridos.

Dentro da atual e incontornável evolução do pensamento da ciência do Direito, sobretudo com a valorização dos princípios e da argumentação, lembra-nos Claudia Lima Marques que, "o direito está deixando o ideal positivista e reconhecendo a influência do social (moralidade, harmonia, tradição), e passa a assumir proposições ideológicas, ao concentrar seus esforços na solução dos problemas concretos, criando figuras jurídicas mais funcionais, como o CDC, que alcançam a solução dos novos problemas postos pela realidade social".

Como bem colaciona Bruno Miragem, sob coordenação de Claudia Lima Marques na obra "A NOVA CRISE DO CONTRATO" (RT, 2007), "esta nova concepção social do contrato tem como pressuposto a necessidade de proteção do equilíbrio entre os interesses legítimos de ambos os contratantes, e da confiança dos contratantes entre si, assim



ESTADO DO PARÁ MINISTÉRIO PÚBLICO

como a projeção dos efeitos da relação contratual em face de toda a comunidade".

Como parâmetro objetivo que é, a boa fé objetiva se apresenta como um patamar geral de atuação, independe da má fé subjetiva de uma das partes, impõe que as partes atuem com respeito mútuo trazendo um feixe de deveres anexos recíprocos ao termo do contrato, como: dever de conduta (informação, por exemplo), limitar o exercício de direitos subjetivos abusivos e concreção e interpretação do contrato, que no presente caso vem sendo desrespeitados pelo Sistem Construtora.

Conforme leciona Claudia Lima Marques, em seu livro "Contratos no Código de Defesa do Consumidor", boa fé, por assim dizer, é cooperação e respeito, é conduta esperada e leal, tutelada em todas as relações sociais, sobretudo para não danificar o patrimônio do próximo e não impedir que a outra parte possa cumprir com seus deveres.

Em relação ao intervencionismo estatal, lembramos que é permitido ao julgador adaptar e modificar o conteúdo dos contratos para que o vínculo permaneça, caso haja alguma mudança das circunstâncias incluindo a falta a algum dos deveres anexos, como por exemplo o dever de informar.

Certa vez, o Tribunal Constitucional Alemão, ao tratar do tema contratos, trouxe a lume o pensamento de que as práticas abusivas de uma das partes representam violação ao direito de livre desenvolvimento da personalidade, ao afirmar que embora os direitos fundamentais apontem, ainda que de forma implícita, para a liberdade de contratar, deve, por sua



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

fundamentalidade, incidir para ambas as partes no contrato, de modo que não se pode admitir que uma parte prepondere a ponto de determinar, de modo unilateral, o teor do contrato, o que causa para a parte mais frágil os efeitos de uma determinação alheia. Firmou-se o entendimento, naquela corte, de que em uma paridade contratual perturbada, o juiz é obrigado a exercer um controle de conteúdo dos contratos, com o auxílio das cláusulas gerais do direito civil, aprimoradas ainda mais pela principiologia trazida pelo CDC.

Há que se falar, todavia, que autodeterminação não pode ser pensada sem auto responsabilidade, de modo que quando um contratante fere a autodeterminação do outro, há que se legitimar a possibilidade de controle do conteúdo do contrato. Percebe-se, então, que a liberdade de contratar de uma parte encontra limitação no espaço de liberdade da outra parte. Nessa perspectiva, o controle de conteúdo dos contratos representa um limite lícito à autonomia privada e possui função de filtro para os contrato, sem significar que esse institutos típicos do direito civil sejam esvaziados. Na verdade, o que se faz é uma leitura constitucional desses institutos em uma concordância prática com os direito fundamentais.

Tendo em vista que os consumidores, adquirentes, não conseguiram alcançar a finalidade do contrato, que era a compra do imóvel, não resta outra alternativa senão desconstituir o pacto, com a resolução em lucros cessantes e pagamento de multa contratual por parte da Construtora SISTEM, haja vista ter dado causa a quebra contratual, pois não honrou com sua obrigação de entregar o imóvel na data apazada.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

**2.4 - DA BOA-FÉ, DA EQUIDADE, DO EQUILÍBRIO E DA GARANTIA
NAS RELAÇÕES DE CONSUMO.**

No direito brasileiro, os princípios da boa-fé, da equidade e do equilíbrio, encontram tradicionalmente consagrados sob o aspecto subjetivo, como influência da doutrina, pois conforme disposição no artigo 4º, inciso III, do CDC, deverão estar presente em toda e qualquer relação de consumo, principalmente nos contratos de adesão. Todos os doutrinadores dessa matéria são uníssonos ao afirmarem que esses princípios devem estar sempre presente nas relações contratuais. Como bem assevera o mestre NELSON NERY JÚNIOR adiante transcrito, in verbis:

"Mesmo que as partes nada tenham convencionado sobre esse princípio, deixando de ser objeto das tratativas contratuais, ou, ainda, não constando no instrumento do contrato de consumo, reputa-se existente o que denominamos de cláusula geral de boa-fé. Essa cláusula geral foi adotada implicitamente pelo CDC, como se depreende da interpretação dos artigos 4º, inciso III, e 51, IV, este último dizendo ser nula de pleno direito a cláusula que seja incompatível com a boa-



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

fé e a equidade, preceito, aliás, aceito universalmente”.

Assim, com a complexidade das relações de consumo, passou-se a adotar o princípio da boa-fé objetiva, numa atuação em que cada parceiro contratual tem de agir tomando em conta o outro e suas conveniências, como bem esclarece a jurista CLÁUDIA LIMA MARQUES, que assim se manifesta:

“O caput do artigo 4º do CDC menciona, além da transparência, a necessária harmonia das relações de consumo. Esta harmonia será buscada através da exigência de boa-fé nas relações entre consumidor e fornecedor. Segundo dispõe o artigo 4º do CDC, inciso III, todo o esforço do Estado ao regular os contratos de consumo deve ser sentido de “harmonização” dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade do desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (artigo 170 CF), sempre



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidor e fornecedor”.

E mais, poderíamos afirmar genericamente que a boa-fé é o princípio máximo orientador do CDC. Dizendo, ainda:

“A necessária boa-fé na contratação significa transparência obrigatória, em relação ao parceiro contratual, respeito obrigatório aos normais interesses do outro contratante, ação positiva do parceiro contratual mais forte para permitir ao parceiro contratual mais fraco as condições necessárias, para a formação de uma vontade racional”¹

3 - DOS PEDIDOS FINAIS

Ante o exposto, requer o Ministério Público Estadual:

1 - Seja determinada a citação das requeridas, Construtora SISTEM, na pessoa de seu representante legal, e ENCICON Engenharia Civil e Construções da Amazônia Ltda, para, querendo, responder aos termos da presente ação, sob pena de revelia, acompanhando-a até final sentença, quando a presente ação deverá ser julgada procedente;

¹ Marques Cláudia Lima - Contratos no CDC - o novo regime das relações contratuais - 5.ed. atual. Ampl. - S. Paulo -SP- Ed. Revista do Tribunais, 2005.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

2 - Ser declarado o distrato entre os adquirentes e a construtora Sistem, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, e o pagamento de lucros cessantes corresponde a 1% ao mês, sobre o valor total do imóvel durante o tempo de atraso da obra,

3- Seja declarada, no momento do distrato, a inversão das sanções impostas unilateralmente pela construtora, mas em favor dos consumidores, como: multa contratual de 2% sobre o valor do débito, item VI.4; juros moratório de 1% ao mês, item VI.4; honorários advocatícios na base de 20% se for necessário esse serviço no caso de inadimplência do comprador, item VI.4; cláusula penal compensatória calculada na forma de 5% sobre o valor do contrato a título de corretagem, item VI.5; multa penal fixada em 2% sobre o débito e juros moratórios de 1% ao mês, item VI.6. conforme folhas 60 a 65 do Procedimento Administrativo Preliminar.

3- Seja declarado nulo o item XI do contrato de compra e venda, em razão do inadimplemento da própria requerida, posto quem atrasou a obra sem motivos, não sendo razoável considerar o consumidor como inadimplente,

4- Seja decretada a desconsideração da personalidade jurídica da construtora SISTEM, para que o patrimônio do proprietário, Antônio Carlos Areias Tuma, possa satisfazer futura condenação a indenização material dos adquirentes, na forma do artigo 133 e 134, §2º do Novo Código de Processo Civil, ou,



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

5- Esgotada a possibilidade acima, requer de forma subsidiária a desconsideração da personalidade jurídica da Encicon, segunda Ré, para responsabilizar seu sócio Antônio Carlos Areias Tuma, ou;

6- Caso sejam esgotadas os meios ordinários de cobrança, de forma subsidiária, deverá ser decretada por este Douto Juízo, a perda da gestão da obra pelas rés, sendo designada uma comissão de compradores para administrar a conclusão da obra, conforme a lei 10.931/2004, no que toca à formação de patrimônio de afetação.

7- Tendo em vista o grande lapso temporal de abandono da obra, que pode ter causado algum tipo de avaria estrutural no edifício, bem como há notícias no procedimento administrativo que existe desnível em alguns pavimentos do prédio, requer seja determinado às empresas requeridas, de forma liminar, na forma do artigo 84, §3º, do CDC e artigo 300 do CPC/2015, que apresentem laudo de estabilidade estrutural com ART (anotação de responsabilidade técnica), realizado por profissional ilibado, no prazo de 60 (sessenta) dias, como forma de garantia à vida dos futuros moradores, dos trabalhadores da obra, da vizinhança e da comunidade em geral conforme artigo 81 do CDC artigo 05º, "caput" da CF/88,

8- A inversão dos ônus da prova em favor do autor, de acordo com o art.6º, VIII da Lei 8.078/90;

9 - O julgamento antecipado da lide por ser tratar de matéria exclusivamente de direito; na forma do artigo 356, I e II, do CPC/2015.



**ESTADO DO PARÁ
MINISTÉRIO PÚBLICO**

10- Prioridade na tramitação processual, uma vez que dentre os adquirentes do empreendimento há pessoas na qualidade de idoso, com mais de 60 anos, na forma dos artigos 1º e 71 do Estatuto do Idoso, lei 10741/2003.

11- Quanto à audiência de conciliação, este Órgão Ministerial, na forma do §5º do artigo 334, desiste de sua realização, pois entende que foram esgotadas todas as tentativas de conciliação na via administrativa, pelo Procedimento Administrativo Preliminar.

Por fim, nos termos do art. 292, II, do NCPC, dá-se à causa o valor de R\$ 5,296,431.65 (cinco milhões, duzentos e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e um reais e sessenta e cinco centavos).

Protesta por todos os meios de provas admitidos em direito.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Belém, 23 de maio de 2016.

MARCO AURÉLIO LIMA DO NASCIMENTO

2º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor, em exercício

ANEXO:

01 - Procedimento Administrativo Preliminar n. 000256-111/2014-
MP/PJ/DC.