



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ FEDERAL DA \_\_\_ VARA DA JUSTIÇA  
FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DE RONDÔNIA**

Inquérito Civil nº 2017001010001766

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA** e o **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, por suas representantes legais, com fundamento nos artigos 127, *caput*, 129, III, e 170, V da Constituição Federal; nos artigos 1º, II e 5º, *caput* da Lei n. 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) e na Lei n. 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor) propõem a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

**C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

Em desfavor de

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ nº 00.360.305-0001/04, com endereço na Avenida Carlos Gomes, nº 660, 3º andar, Centro, Porto Velho/RO e,

**CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ nº 77.578.623.0001/70, com sede na Rua Fernando Simas, nº 1222, Mercês, CEP: 80.710.660, na cidade de Curitiba/PR, **ou** na pessoa de seu representante legal à época dos fatos, senhor **RONALDO CÉSAR TRINDADE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 16873936 SSP/SP, CPF nº 148.734.028-16, com endereço comercial na Avenida Carlos Gomes, nº 2828, São Cristóvão, Porto Velho/RO;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

**BERKLEY INTERNACIONAL DO BRASIL SEGUROS S/A** –  
01414, inscrita no CNPJ sob o nº 07.021.544/0001-89, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 15º andar, São Paulo, SP;

**SOCIAL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.850.639/0001-33, com sede na Avenida Governador Jorge Teixeira, nº 1423, Bairro São Cristóvão, CEP: 76.804-017, Porto Velho/Rondônia.

pelos fatos e fundamentos a seguir aduzidos:

## **1 – DOS FATOS:**

O Inquérito Civil Público em epígrafe foi instaurado após chegar ao conhecimento das autoras, a reclamação feita pelo Sr. Marcelo Souza da Silva, na qual relatou a aquisição, em 12 de janeiro de 2015, de sua unidade habitacional junto ao empreendimento Terra Brasil<sup>1</sup>, que é composto em sua totalidade, por 397 (trezentos e noventa e sete) unidades habitacionais. O empreendimento estava, à época dos fatos, sendo construído pela requerida Casaalta e financiado pela Caixa Econômica Federal, conforme contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, com recursos do SBPE – fls. 04/32 e 47.

Juntou-se à essa primeira reclamação, mais 44 (quarenta e quatro) representações de consumidores, igualmente lesados pelo atraso na entrega da obra, financiada pela Caixa Econômica Federal, caracterizando o interesse coletivo – fls. 63/72 e 73/170.

Nessa representação coletiva, os consumidores indicaram publicidade vinculada pela CASAALTA, em parceria com a imobiliária SOCIAL IMÓVEIS, anunciada em vídeo, no link <http://www.youtube.com/watch?v=c15x7WfKBms>, postado em 26 de novembro de 2016, com a intenção de vender o empreendimento aos consumidores, com a seguinte promessa: *“[...]estamos na iminência de entregá-lo, a partir de julho do ano que vem [...] as obras estão adiantadas e com certeza entregarão antes [...]”*. Tal publicidade enganosa também foi veiculada através de panfletos, colacionados às fls. 122/123. Ocorre que, em visita ao canteiro de obras, em 08 de fevereiro de 2017, os adquirentes constataram

<sup>1</sup> Empreendimento composto por 397 unidades habitacionais, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, bairro Nova Esperança, Porto Velho/RO.



que as obras estavam paralisadas e atrasadas (fl. 64), sendo que o empreendimento nunca chegou a ser entregue, causando inúmeros transtornos aos adquirentes.

A CASAALTA informou que o empreendimento é composto por adquirentes no seguinte perfil: a) 38 vendas diretas pela Construtora à terceiros, noticiadas à Caixa; b) 261 vendas envolvendo recursos do Sistema Financeiro de Habitação, contratadas diretamente com a Caixa – fls. 253.

Conforme o Compromisso Particular de Adesão com Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Promoessa de Contratação de Financiamento para Construção de Imóvel na Planta, o valor total do imóvel era de R\$ 176.652,79 (cento e setenta e seis mil reais e setenta e nove centavos), a ser pago da seguinte forma (fls. 34/40):

- R\$ 3.546,93 (três mil, quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos) como sinal;
- R\$ 20.105,76 (vinte e um mil, cento e cinco reais e setenta e seis centavos) a serem pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e,
- R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais) financiados junto à Caixa Econômica Federal, a serem pagos a partir da entrega do empreendimento, com a ressalva, todavia, da imediata cobrança mensal do chamado juros “juros obra”, de maneira crescente, de acordo com a evolução da obra.

O Memorial Descritivo das Unidades Habitacionais, por sua vez, foi colacionado às fls. 41/46.

O empreendimento tinha como data prevista para entrega **setembro/2016**, o que não foi cumprido pela **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA**, razão pela qual a mesma se utilizou do prazo de prorrogação previsto em contrato, qual seja, **180 (cento e oitenta) dias**, assegurando a todos os adquirentes das unidades autônomas, que o empreendimento seria finalizado e entregue até o final de **março de 2017** – fls. 04/47.

Não obstante, em virtude das inúmeras paralisações da obra, fazendo crer que o empreendimento não seria entregue na data estipulada, os consumidores, ora adquirentes das unidades habitacionais, buscaram providências junto à Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, que passou acompanhar o andamento da obra e das questões burocráticas junto à CEF.

Nesse sentido, oficiou-se à Casaalta Construções e à Caixa Econômica Federal, solicitando informações, assim como a apresentação do cronograma da obra, contrato de financiamento total do empreendimento, dentre outros documentos – fls. 48/49.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

Em resposta, em **14 de fevereiro de 2017**, a Construtora limitou-se a informar que se utilizou do prazo de prorrogação previsto em contrato e que haveria atraso na entrega da obra, em virtude de condições adversas, com a necessidade de revisão do cronograma da obra, com a promessa de cumprimento do novo prazo de entrega, até março/2017 – fls. 54/55 e 120.

Em 29 de julho de 2016, a CEF confirmou o atraso na obra, por parte da Casaalta, informando que realizou a reprogramação do cronograma físico-financeiro com dilatação do prazo pactuado inicialmente, com base no requerimento feito pela Construtora, a qual justificou que a obra já estava 80% edificada e que estava com dificuldades com a contratação de mão-de-obra para a finalização do acabamento das unidades e entrega de materiais da ETE e ETA (estações de tratamento de água e esgoto) - fl. 56/61.

A CAIXA informou a impossibilidade de cumprir o cronograma de entrega em março/2017, em virtude de atrasos por parte da Construtora, **assegurando a suspensão da cobrança do “juros obra”, sobre as parcelas pagas pelos mutuários, que passam a ficar a cargo da própria Construtora** – fls. 171/172.

Em reunião na Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, presentes os representantes dos adquirentes e da Construtora, foi designada inspeção no local da obra, a ser realizada no dia 09 de março de 2017, com o intuito de constatar seu andamento e evolução (fls. 180).

Na oportunidade da diligência *in loco* no empreendimento, constatou-se que a obra já estava em estágio avançado, com as casas edificadas, com cerâmica, cobertas com telha e pintadas, mas havia paralisação da obra e sua deterioração, devido ao decurso do tempo, evidenciando que mesma não seria entregue no prazo do último cronograma, conforme relatório fotográfico feito na ocasião e colacionado aos autos – fls. 172, 189/195.

A partir de então, deu-se início a uma verdadeira *via crucis*, percorrida pelos adquirentes das unidades habitacionais junto à CEF e pelo próprio Ministério Público, no sentido de tentar avançar na conclusão do empreendimento, pela via extrajudicial, com diversas reuniões com a Caixa Econômica Federal e com a Construtora CASAALTA.

Os representantes dos adquirentes protocolaram novo pedido de um cronograma físico-financeiro, atualizado e completo – fls. 196/197.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

A Caixa informou que a Construtora apresentou um plano emergencial para a finalização da obra, alegando que passava por problemas financeiros – fl. 206/221.

Em reunião na Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, em 11 de maio de 2017, a Caixa informou que estava em processo de “liberação monitorada” de recursos financeiros à Construtora CASAALTA, visando o término da obra, sendo que esta última prometeu concluir a obra no prazo de 06 (seis) meses e apresentou novo cronograma físico-financeiro – fls. 230/235.

Em 11 de julho de 2017, a Caixa encaminhou expediente no sentido de que, como não houve avanço na obra pela CASAALTA, acionou a **Seguradora Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A**, responsável pela apólice do empreendimento, a qual pediu 45 (quarenta e cinco) dias para finalizar os levantamentos e contratar nova Construtora – fl 240.

A Caixa encaminhou expediente no sentido de que ainda tentava uma negociação com a CASAALTA, no sentido de retomada da obra, pois seria mais célere e econômico do que contratar uma nova Construtora – fls. 255. No mesmo sentido, a CASAALTA emitiu comunicado aos adquirentes das unidades, no sentido de que retomaria a obra – fls. 260/261.

Em reunião na Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, em 16 de abril de 2018, a Caixa informou que a CASAALTA retomou a obra, através do **Termo Aditivo assinado em dez/2017**, com previsão da conclusão da obra em 07 (sete) meses – fl. 267/273.

Assim, o negócio jurídico firmado entre Casaalta Construções e Caixa Econômica Federal teve início em 19 de setembro de 2014, conforme ***Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*** (fls. 311/317v) e foi aditado em 27 de dezembro de 2017, conforme ***Termo de Acordo Extrajudicial – Prorrogação Prazo da Obra*** (fls. 318/328).

Em 05 de setembro de 2018, a Caixa encaminhou expediente informando que **91,41%** da obra do empreendimento habitacional Terra Brasil estaria executada, com previsão de término para **dezembro de 2018** – fls. 280.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

A CASAALTA encaminhou expediente em 22 de janeiro de 2019, afirmando que a obra seria finalizada em **abril de 2019** – fls. 284.

Em reunião na Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, a Caixa e a CASAALTA afirmaram que **94%** da obra já estava concluída, sendo que as quadras 1 a 7 já estariam prontas para receber o Habite-se e as demais unidades habitacionais estariam em fase de acabamento, bem como, que as áreas comuns já estavam com 60% de execução, inclusive quanto à ETE e a ETA – fls. 288.

Em 20 de fevereiro de 2019 a Caixa encaminhou expediente informando que houve atraso no pagamento de fornecedores, devido a insuficiência de recursos, considerando o recebimento de ordens judiciais, determinando a constrição de valores que seriam repassados à Construtora CASAALTA – fls. 291.

Em reunião na Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, no dia 27 de maio de 2019, a CASAALTA afirmou que a obra estava **96,5%** edificada e que paralisou a obra devido à falta de repasse de recursos financeiros pela Caixa, sendo que esta, por sua vez, afirmou que **notificou a Construtora sobre a rescisão do contrato** e, após cumpridos os prazos legais, haveria a contratação, via **Seguradora**, da nova Construtora para concluir a obra. A Caixa afirmou que dispunha de 500 mil reais para esse fim, mas o custo estimado seria de um milhão e seiscentos mil reais – fls. 297/298, 310, 346.

Após a notificação da Construtora sobre o abandono da obra, a mesma foi retomada pela CEF (fls. 330/331), com o acionamento da Seguradora Berkley International do Brasil Seguros S/A, na condição de empresa garantidora da execução total do contrato – fls. 332/343. Fixou-se o prazo de 30 dias, a contar de 12/07/2019, para a Seguradora realizar um levantamento de todo o empreendimento e, somente após cumpridos esse trâmites, haveria o chamamento público das Construtoras interessadas em assumir a obra – fls. 349, 351, 355, 356 e 362.

Em **26 de setembro de 2019**, a Caixa informou que a Seguradora iniciou o processo de tomada de preços junto às Construtoras habilitadas e recebimento de propostas com vistas à retomada da obra, com prazo de conclusão previsto para 30/10/2019 – fls. 365.





MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

Em **03 de fevereiro de 2020**, a Caixa informou que a Seguradora enviou o relatório com as propostas analisadas e apontou a melhor delas, no sentido de contratação da Construtora que retomará a obra, estando em fase final na Caixa – fls. 368.

Em reunião na Promotoria do Consumidor do *Parquet* Estadual, os adquirentes das unidades habitacionais relataram todo o desgaste que vêm sofrendo, ao longo dos anos, devido aos sucessivos prazos e prorrogações invocados pela Caixa, razão pela qual foi deliberado pela propositura de ação civil pública – fls. 379/380.

Em reunião virtual, entre a Caixa e os mutuários, ocorrida **em 07 de maio de 2020**, a Caixa informou que no dia 22 de abril a Seguradora apresentou seu relatório final, com as ponderações sobre o pagamento do valor da apólice, com indicação da Construtora que venceu o certame (mas não indicou o nome da Construtora) e que estaria com uma proposta comercial, assinada pela Construtora, **com validade de 120 dias**, com previsão de conclusão da obra em 07 (sete) meses. Informou, ainda, que a Seguradora apontou uma **diferença entre o valor do seguro e o valor necessário para o término da obra** e solicitou que a Caixa informasse os adquirentes para dizerem **se aceitam complementar os recursos necessários para a conclusão do empreendimento, através de aporte de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada unidade habitacional**, valor este a ser repassado à Seguradora, que é a pessoa jurídica responsável pela contratação da Construtora que ira retomar e finalizar a obra do empreendimento – fl. 386.

Destarte, em vista da impossibilidade de solução extrajudicial do caso, com a retomada da obra e sua conclusão, após as idas e vindas do presente Inquérito Civil, que há se arrasta por mais de 03 (três) anos, não restou alternativa aos autores senão a propositura da presente Ação Civil Pública.

## **2 – DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL E FEDERAL:**

Importante firmar a legitimidade ativa do Ministério Público Federal e Estadual para defender, em Juízo, o reconhecimento do direito aqui apresentado.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

Em consonância com o definido no art. 127, da Constituição Federal, é o Ministério Público órgão indispensável à função jurisdicional do Estado, cabendo-lhe zelar pela defesa da ordem jurídica, pelo regime democrático e pelos interesses sociais.

Ademais, a Magna Carta, em seu artigo 5º, inciso XXXII, é clara ao afirmar que *“o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”*.

Assim, ao Ministério Público é atribuída a legitimidade ativa para pleitear a tutela jurisdicional visando a proteção dos interesses difusos e coletivos, da ordem jurídica, dos interesses sociais e individuais indisponíveis, neles inseridos o direito do consumidor (art. 127, *caput* e 129, inciso III, da Constituição Federal).

Também a Lei da Ação Civil Pública prevê expressamente, a legitimidade ativa do Ministério Público Brasileiro para a defesa dos interesses dos consumidores, devendo adotar as medidas judiciais cabíveis (artigo 1º, inciso II e artigo 5º, I).

Nessa esteira, o Código de Proteção e Defesa do Consumidor reforça essa legitimidade ministerial, *ex vi* dos artigos 81, parágrafo único. III, e 82, inciso I.

Noutro norte, sem margem a dúvidas, tem-se que a presente ação versa sobre a tutela de **direitos individuais homogêneos**, assim entendidos os decorrentes de origem comum, qual seja, a aquisição de uma unidade habitacional junto às requeridas (CDC, art. 81, III), para a qual está legitimado o Ministério Público (CDC, art. 82, I).

Nesse sentido, é remansoso o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO COLETIVA. DIREITOS COLETIVOS, INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS E DIFUSOS. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. JURISPRUDÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

O Ministério Público é parte legítima para ajuizar ação coletiva de proteção ao consumidor, inclusive para tutela de interesses e direitos coletivos e individuais homogêneos. (AGA 253686/SP, 4ª Turma, DJ 05/06/2000, p. 176).

E ainda:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUMENTO ABUSIVO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITO À MORADIA.

1. Hipótese em que o Ministério Público ajuizou Ação Civil Pública em defesa de mutuários de baixa renda, cujos imóveis foram construídos em sistema de mutirão, com compromisso de compra e venda firmado com o Município de Andradás, pelo prazo de 15 anos. [...]
2. O art. 127 da Constituição da República e a legislação federal autorizam o Ministério Público a agir em defesa de interesse individual indisponível,





categoria na qual se insere o direito à moradia, bem como, na tutela de interesses individuais homogêneos, mesmo que disponíveis, como, p. ex., na proteção do consumidor. Precedentes do STJ.

3. O direito à moradia contém extraordinário conteúdo social, tanto pela ótica do bem jurídico tutelado – a necessidade humana de um teto capaz de abrigar, com dignidade, a família – quanto pela situação dos sujeitos tutelados, normalmente os mais miseráveis entre os pobres. [...] (REsp. nº 950.473 – MG (2007/0107144-3), Rel. Min. Herman Benjamin, j. 25.08.2009; DJe: 27/04/2011)

Do exposto, mostra-se incontroversa a legitimidade dos Ministérios Públicos Estadual e Federal para a propositura da presente ação coletiva de consumo.

### **3 – DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL:**

A competência da Justiça Federal vem disciplinada no artigo 109, da Constituição Federal de 1988, que dispõe:

Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I – as causas em que a União, entidade ou **empresa pública federal** forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as da falência, as de acidente de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho (...). (grifamos)

Como se verifica, a competência da Justiça Federal para julgar a presente ação é inquestionável, diante da presença da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda.

Nesse sentido, dispõe o artigo 21 da CF/88:

Art. 21. Compete à União:

[...]

XX – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos.

Assim, a legitimidade passiva da Caixa Econômica Federal é igualmente inquestionável, uma vez que ocupa a condição de credora fiduciária, responsável por todo o financiamento do empreendimento, conforme contrato de abertura de crédito e mútuo assinado com a Casaalta – fls. 173/179v.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

---

## **4 – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

### **4.1 – DO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA:**

A CF/88 celebra em seu artigo 6º o direito à moradia, como um de seus direitos sociais, que têm como objetivo maior garantir a todos os indivíduos condições materiais tidas como imprescindíveis à dignidade da pessoa humana.

Assim, o Estado está obrigado a realizar prestações positivas que viabilizem condições a efetivação desse direito à moradia, até mesmo como forma de buscar condições de isonomia para situações sociais que se encontrem díspares, efetivando assim, o princípio da igualdade, previsto no art. 5º, I, da CF/88.

Segundo o jurista Alexandre de Moraes:

Direitos Sociais são direitos fundamentais do homem, caracterizando-se como verdadeiras liberdades positivas, de observância obrigatória em um Estado de Direito, tendo por finalidade a melhoria de condições de vida aos hipossuficientes, visando à concretização da igualdade social e são consagrados como fundamentos do Estado Democrático, pelo art. 1º, IV da CF/88.

Visando prover aos cidadãos o direito social à moradia, ainda em 1964, foi criado o Sistema Financeiro de Habitação – SFH, pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto daquele ano, que buscava formular a política nacional de habitação e planejamento territorial e ainda, estimular a construção de habitações e o financiamento da casa própria.

Já em 2005, a Lei nº 11.124, de 16 de junho, instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, que também objetiva viabilizar à população de menor renda o acesso à habitação digna e sustentável.

O art. 5º, III da referida Lei nomeou como agente operador do FNHIS a Caixa Econômica Federal, instituindo sua competência em seu art. 16.

Pelos dispositivos citados, fica claro que o legislador escolheu a CEF como um dos órgãos responsáveis, senão o principal, para a promoção do direito social à moradia, razão pela qual, não pode esse órgão, se abster de prestá-lo, por mera liberalidade.



#### 4.2 – DA INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR:

Conforme sabido, a defesa do consumidor foi erigida como direito fundamental pelo legislador constituinte, ao estabelecer que *“o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”* (CF, art. 5º XXXII) e também como princípio norteador da ordem econômica (CF, art. 170, V).

Nessa esteira, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) contém normas de **ordem pública** e de **relevante interesse social**, as quais não podem ser afastadas, nem por vontade das partes, sob pena de nulidade.

No caso dos autos, estamos diante de relações de consumo, entre os adquirentes das unidades (consumidores) e a Construtora (fornecedor) intermediadas pela agente financiadora, Caixa Econômica Federal, a qual possui apólice de seguro do empreendimento, junto à Seguradora Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A.

Trata-se de direitos individuais homogêneos, assim entendidos, como aqueles de origem comum, nos termos do artigo 81, III do CDC.

Assim, o Código de Defesa do Consumidor deve incidir sobre essas relações e seus respectivos contratos, notadamente para observância dos diversos princípios norteadores da atividade econômica, aos quais nos recorreremos, quais sejam: 1) da repressão às práticas abusivas; 2) da harmonização das relações de consumo entre fornecedores e consumidores; 3) da vulnerabilidade do consumidor; 4) da boa-fé objetiva; 5) da transparência e do direito à informação adequada e clara; 6) do não-enriquecimento sem causa; 7) da não fixação de obrigações iníquas ou abusivas; 8) da equidade; 9) da interpretação das cláusulas de forma mais benéfica ao consumidor; dentre outros, sobre os quais discorreremos com mais profundidade, a seguir:

#### 4.3 – DA PROPAGANDA ENGANOSA

Na representação coletiva colacionada aos autos, os consumidores, adquirentes das unidades habitacionais, indicaram publicidade vinculada pela CASAALTA, em parceria com a imobiliária SOCIAL IMÓVEIS, anunciada em vídeo, no link [http://www.youtube.com.watch?v=c15x7WfKBms](http://www.youtube.com/watch?v=c15x7WfKBms), postado em 26 de novembro de 2016, com



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

a intenção de vender o empreendimento aos consumidores, com a seguinte promessa: “[...]estamos na iminência de entregá-lo, a partir de julho do ano que vem [...] as obras estão adiantadas e com certeza entregarão antes [...]”. Tal publicidade enganosa também foi veiculada através de panfletos, colacionados às fls. 122/123. Ocorre que, em visita ao canteiro de obras, em 08 de fevereiro de 2017, os adquirentes constataram que as obras estavam paralisadas e atrasadas (fl. 64), sendo que o empreendimento nunca chegou a ser entregue, causando inúmeros transtornos aos adquirentes.

Trata-se de flagrante publicidade enganosa, assim conceituada no CDC:

Art. 63. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva.

Pena - detenção de três meses a um ano e multa.

No mesmo sentido, o artigo 6º do CDC, prevê, em seu inciso IV:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

IV – a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como, contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços.

Destarte, considerando a publicidade enganosa veiculada pelas requeridas SOCIAL IMÓVEIS e CASAALTA, requer-se a condenação das mesmas, pelos danos ocasionados aos consumidores, ora adquirentes das unidades habitacionais, decorrentes de sua veiculação.

#### **4.4 – DA NECESSIDADE DE REVISÃO DOS CONTRATOS: ONEROSIDADE EXCESSIVA, DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA, ILEGALIDADE DO JUROS-OBRA:**

Estabelece o artigo 47 do CDC que as cláusulas contratuais deve ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, entretanto, não é o que vem ocorrendo no presente caso.

Conforme se extrai da documentação colacionada aos autos, a obra do empreendimento Terra Brasil tinha duração prevista de 24 (vinte e quatro) meses, com **início em 18 de setembro de 2014 e término em 18 de setembro de 2016**, o que não aconteceu.

A Casaalta solicitou à CEF a ***prorrogação do contrato***, com data prevista para **entrega em março de 2017**, totalizando, assim, os 30 (trinta) meses de obra, o que, também, não foi cumprido – fls. 57/58.



Assim, os consumidores adquirentes suportaram, por 30 (trinta) meses, os encargos decorrentes dos chamados “juros obra”, os quais eram acrescidos com a evolução da obra e o consequente repasse de verbas à Casaalta, embora não houvesse, nesse período, substancial evolução na execução da obra, **que justificasse a cobrança por por mais 06 (seis) meses, de juros-obra.**

Somente em março de 2017, a Caixa informou que, em virtude de atrasos por parte da Construtora, haveria a suspensão da cobrança do “juros obra”, sobre as parcelas pagas pelos mutuários, que passam a ficar a cargo da própria Construtora\_ – fls. 171/172.

Em reunião realizada em 09 de março de 2020, a Caixa afirmou que suspendeu a cobrança dos juros-obra junto aos mutuários, encargo esse que seria repassado à Construtora, mas, tão logo fosse retomada a obra, voltaria a cobrar dos mutuários os chamados “juros obra”, independente dos consumidores não serem os causadores do atraso em discussão – fls. 379/380.

O entendimento adotado pela Caixa Econômica Federal contraria, inclusive, o disposto em seu contrato de compra e venda, senão vejamos:

“...CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

Parágrafo Décimo – O(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) **exonerado(s) do pagamento dos encargos mensais devidos na forma do Parágrafo PRIMEIRO desta Cláusula**, caso ocorra atraso na entrega do imóvel por prazo superior a 06 (seis) meses contados da data constante Letra “C 6.1” deste contrato, imputando-se diretamente à CONSTRUTORA a responsabilidade pelo pagamento desses valores, até a efetiva entrega do imóvel.” (grifamos)

Conforme sabido, os juros de obra (também designados como “taxa de evolução de obra”), são cobrados nos financiamentos destinados à aquisição de imóveis na planta, devendo ser pagos pelo adquirente, durante o prazo contratual necessário à conclusão do empreendimento e entrega das chaves. Portanto, a cobrança dos juros de obra somente se legitima durante a fase de construção do imóvel.

Uma vez expirado o aludido prazo, mesmo que a obra ainda se encontre inacabada, deve ser iniciada a fase de amortização do mútuo contratado ***ou suspensa a cobrança dos mencionados juros em desfavor da parte mutuária.***

A construtora, portanto, se obriga a finalizar a construção do imóvel no prazo avençado contratualmente, situação que recai sobre sua exclusiva responsabilidade.



A instituição financeira tem o dever de fiscalizar o andamento da construção, podendo, inclusive, substituir a Construtora inadimplente.

O atraso na finalização da obra e a manutenção da cobrança dos juros de pré-amortização onera indevidamente o consumidor, que não tem nenhuma responsabilidade pela demora na construção do imóvel. Essa conclusão deriva do exame da mais elementar relação de causalidade. O adquirente do bem não pode ser penalizado pelo atraso, dado que para tanto não contribuiu.

A manutenção deste cenário coloca o consumidor em desvantagem exagerada e é incompatível com a boa-fé objetiva.

As obrigações assumidas pelos adquirentes das unidades são regularmente adimplidas, sendo que o desequilíbrio contratual deriva unicamente da conduta da Construtora (ao não cumprir o prazo de término da obra) e da CEF (por não exercer regularmente seu poder/dever de fiscalização, com a substituição da construtora nas hipóteses previstas contratualmente).

O artigo 6º, V do CDC prevê a **teoria do rompimento da base objetiva do contrato**, a qual invocamos no presente caso, senão vejamos:

**Art. 6º São direitos básicos do consumidor:**

[...]

V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

No mesmo sentido, o art. 51, inciso IV, do CDC prevê a nulidade das cláusulas contratuais, relativas ao fornecimento de produtos e serviços, **que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade (IV).**

Ainda nesse sentido, o CDC define como exagerada, entre outros casos, a vantagem que *“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.”* (art. 51, §1º, inciso III, do CDC), facultando a qualquer consumidor ou entidade que o represente, requerer ao Ministério Público o ajuizamento da competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto





no referido Código, ou que de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes (art. 51, §4º, CDC).

Neste sentido, é o entendimento jurisprudencial:

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COBRANÇA DE TAXA DE JUROS DE OBRA. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL. A taxa de "juros de obra" ou "juros de evolução da obra" nada mais é do que a cobrança, pelo agente financeiro, de juros sobre o empréstimo contraído pela construtora para construção do empreendimento e repassado por esta ao consumidor que adquire o imóvel. A referida taxa é devida pelo adquirente durante o prazo de construção do imóvel. **Logo, se foi a construtora quem deu causa ao atraso além do prazo de tolerância, o repasse ao consumidor da taxa de obra configura cobrança abusiva. Eventuais valores cobrados a tal título, mesmo que sob outra rubrica, devem ser devolvidos aos autores.** Negativação indevida. **Dano moral configurado.** Verba indenizatória arbitrada consoante os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observadas as peculiaridades do caso concreto (Súmula 343 TJRJ). Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - APL: 01694876720178190001, Relator: Des(a) PETERSON BARROSO SIMÃO, Data de Julgamento: 02/10/2019, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL) (grifamos).

E ainda:

**São inoponíveis ao mutuário os adiamentos consentidos apenas entre a incorporadora e o agente financeiro,** entre si justificados seja sob a invocação de adequações de projeto, seja de morosidade no fornecimento do habite-se por exclusivo comportamento da municipalidade. (TRF4, AC nº 5061523-62.2013.404.7100, Quarta Turma, Rel. Loraci Flores de Lima, j. aos autos em 28/07/2016).

Além da questão do juros-obra, na reunião virtual ocorrida em 07 de maio de 2020, surgiu uma proposta feita pela Seguradora, no sentido de que a **diferença entre o valor do seguro e o valor necessário para o término da obra** fosse custeada pelos adquirentes das unidades habitacionais.

Assim, a Seguradora pediu que a Caixa consultasse os adquirentes para dizerem **se aceitam complementar os recursos necessários para a conclusão do empreendimento, através de aporte de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada unidade habitacional,** valor este a ser repassado à Seguradora, que é a pessoa



jurídica responsável pela contratação da Construtora que ira retomar e finalizar a obra do empreendimento.

Tal proposta se afigura igualmente **abusiva, excessivamente onerosa a parte vulnerável da relação contratual e violadora dos direitos dos consumidores**, ora adquirentes das unidades habitacionais, que não deram causa aos sucessivos atrasos na obra e não devem arcar com esses aportes, referentes à diferença de valores necessários ao término da obra.

Nesse sentido, seria prudente instar a Caixa e a Seguradora a apresentarem documentação consistente sobre os reais valores necessários ao término da obra, sem que os mesmos recaiam sobre os mutuários, bem como, que seja realizada perícia contábil, caso necessário, considerando que **a obra já se encontra edificada em mais de 96%** não sendo crível que seja necessária uma verba milionária para a sua conclusão, o que caracteriza fortes indícios de ilegalidade, quiçá de improbidade administrativa.

Por fim, os autores requerem seja a requerida Caixa Econômica Federal condenada em obrigação de não fazer, **a fim de que se abstenha de efetuar qualquer cobrança em desfavor dos adquirentes/consumidores, a títulos de juros obra, haja vista que não deram causa ao atraso na entrega da obra.**

Outrossim, para **que proceda a devolução dos valores pagos a título de juros-obra**, no período em que houve a primeira paralisação da obra, em março/2017, até a data da sua efetiva retomada, em abril/2020 ou **que o montante pago a título de juros-obra seja utilizado para amortizar o saldo devedor de cada mutuário.**

#### 4.5 – DA RESPONSABILIDADE OBJETIVA DAS REQUERIDAS:

Conforme dispõe o art. 186 do Código Civil, “*aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*”

O art. 927, ao tratar da responsabilidade civil, dispõe que:

*“Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.*

*Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente*



*desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”*

A legislação consumerista, por sua vez, prevê a responsabilidade objetiva do prestador de serviços pelos danos causados, dispondo que **“o fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação de danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”** (art. 14, CDC).

Para a caracterização da responsabilidade objetiva não há necessidade da demonstração do dolo ou da culpa do agente, bastando ao lesado que demonstre: a) o defeito no serviço; b) a ocorrência do dano; e c) existência do nexo causal entre um e outro, além de inexistência de culpa concorrente ou exclusiva da vítima.

Sobre o tema (responsabilidade civil), é de se destacar que *“a responsabilidade civil se assenta na conduta do agente (responsabilidade subjetiva) ou no fato da coisa ou no risco da atividade (responsabilidade objetiva). Na responsabilidade objetiva, o sistema fixa o dever de indenizar independentemente da culpa ou dolo do agente. Na responsabilidade subjetiva, há o dever de indenizar quando se demonstra o dolo ou a culpa do agente, na causação do fato que ocasionou o dano”* (Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery - Código Civil comentado, 4 ed., RT, p. 608).

A responsabilidade objetiva funda-se, ainda, na teoria do risco econômico, pois o empresário assume os riscos da atividade econômica que realiza, como decorrência da premissa de que a responsabilidade recai sobre aquele que auferir os lucros.

Outrossim, é clarividente a responsabilidade objetiva das requeridas Caixa Econômica Federal, SOCIAL IMÓVEIS. BERKLEY e CASAALTA quanto aos inúmeros prejuízos causados aos 397 adquirentes/mutuários, devido ao atraso nas obras do empreendimento Terra Brasil e à propaganda enganosa veiculada na mídia e em sua publicidade, no sentido de que o empreendimento *“estava para ser entregue”*, fato que nunca ocorreu, iludindo os consumidores.;

#### **4.6 – DOS DANOS MORAIS, INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso X, assegura o direito à indenização por danos materiais e morais, ocasionados a qualquer pessoa que assim fizer prova em juízo.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

Por seu turno, o CDC garante aos consumidores a efetiva prevenção e reparação dos danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos, difusos ou individuais homogêneos (CDC, artigo 6º, inciso VI).

O STJ, por sua vez, considera que as recentes decisões acerca do dano moral coletivo contribuíram para a inovação da jurisprudência sobre o tema, firmando o entendimento de que, **quando são atingidos valores e interesses fundamentais de um grupo, não há como negar a essa coletividade a defesa do seu patrimônio imaterial**. As ações podem tratar de dano ambiental, **desrespeito ao direito do consumidor**, danos ao patrimônio histórico e artístico, violação à honra de determinada comunidade e até fraude em licitações.

É o caso dos autos, tendo em vista que o descumprimento por parte das requeridas, quanto ao prazo de entrega das 397 casas aos adquirentes/consumidores, componentes do empreendimento Terra Brasil, provocou inúmeros transtornos, não só de ordem material, mas também moral, haja vista que a maior parte dos mutuários moram de aluguel, bem como, aguardando por mais de 03 (três) anos, a concretização do sono da casa própria.

Há de se mencionar que os adquirentes, quando da aquisição do imóvel em discussão, tinham “*o sonho da casa própria*”, no sentido de residirem com suas famílias, no empreendimento Terra Brasil, o que lhes foi tolhido, ante a falta de comprometimento e resolutibilidade por parte das requeridas Caixa Economica Federal e CASAALTA, em cumprir o disposto em contrato, finalizando a obra e entregando as unidades habitacionais.

Destarte, durante a tramitação do Inquérito Civil Público, o qual já ultrapassa mais de 03 (três) anos desde sua instauração, inúmeras foram as vezes em que as requeridas foram instadas a informarem sobre a retomada das obras do empreendimento Terra Brasil, bem como, foram realizadas inúmeras reuniões e tratativas extrajudiciais, com esse intuito, sem êxito na conclusão do empreendimento, o que se tornou recorrente e exaustivo para os ora adquirentes.

Em várias oportunidades, as requeridas afirmaram que o empreendimento seria concluído e entregue dentro de seis meses, os quais se converteram em mais seis meses, depois em mais um ano e mais dois anos, sucessivamente, até que a Caixa



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

Econômica Federal, em maio de 2019, admitiu a situação de abandono da obra pela Casaalta e a rescisão do contrato com a referida empresa, quando foi acionada a Seguradora, iniciando-se o trâmite burocrático para a contratação da nova Construtora, que novamente passou a ser infinitamente adiado, com novos prazos e justificativas – fls. 310.

No decorrer da tramitação do Inquérito Civil Público, restou evidente a desídia da Construtora CASAALTA e da própria Caixa, em finalizar a obra. Inúmeras vezes as requeridas foram provocadas, a fim de apresentarem uma solução célere, no sentido de retomar da obra do empreendimento Terra Brasil, a fim de minimizar os prejuízos ocasionados aos 397 adquirentes das unidades habitacionais, os quais se viram pagando as parcelas do financiamento imobiliário, sem poderem usufruir os imóveis, tendo que arcar com despesas extras com aluguéis, além do desgaste emocional ocasionado pela situação.

Não bastasse o abandono da obra pela Casaalta, a Caixa Econômica Federal, na condição de instituição financiadora do empreendimento, vem postergando a contratação da nova Construtora, alegando o cumprimento de trâmites burocráticos infundáveis, além do que, continuou a cobrar os juros-obra dos mutuários, mesmo os períodos de paralização da obra, o que é proibido por lei e justa causa para o dano moral.

Assim, a cada dia, se agrava a deterioração do empreendimento, que se encontra abandonado, sofrendo, inclusive, pequenos furtos de material já instalado (fiação, vaso sanitário, cerâmica, torneiras, etc), o que só reforça o descaso para com os 397 consumidores que adquiriram suas unidades habitacionais, seja através da referida demandada, na condição de ente financiador, seja diretamente com a Casaalta, mediante pagamento à vista.

Inúmeros são os transtornos experimentados pelos adquirentes/consumidores, os quais foram causados pela desídia da primeira requerida, uma vez que a grande maioria não possui imóvel próprio, morando de aluguel ou de favor na casa de parentes, além da depreciação dos imóveis e involução no empreendimento como um todo, pelo decurso do tempo.

De outro giro, a SOCIAL IMÓVEIS, também causou grave prejuízo moral os ora substituídos, na medida em que, conluída como CASAALTA, veiculou ampla publicidade, no sentido de que o empreendimento “estava para ser entregue”, o que iludiu os compradores, que até hoje não conseguiram concretizar o “sonho da casa própria”.



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

A título de exemplo, o TRF da 4ª Região, em diversos julgados, já acenou quanto à possibilidade de indenização do mutuário por prejuízos de ordem moral que lhes foram causados, com origem no atraso na entrega da obra (considerados como dano *in re ipsa*).

*"DIREITO ADMINISTRATIVO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO -SFH. PROGRAMA MINHA CASA MINHAVIDA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. PRECEDENTES.*

*(...).*

*Configurado o atraso na entrega do imóvel financiado no âmbito do PMCMV, impõe-se a reparação dos danos morais sofridos pelo mutuário. **É assente na jurisprudência que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel adquirido é conhecido pela experiência comum e considerado in re ipsa, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato. O quantum debeatur a ser pago a título de indenização deve observar o caráter punitivo e ressarcitório da reparação do dano moral.** De outra banda, deve também evitar o enriquecimento ilícito, observadas as circunstâncias do caso e atendendo aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade." (AC 5042128-16.2015.404.7100/RS, decisão de 22/02/2017). GRIFO NOSSO*

*"ADMINISTRATIVO. DANO MORAL. DANO MATERIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.*

*Os pressupostos da reparação civil são o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade. No caso, o imóvel do autor não foi entregue no prazo contratado (ato ilícito), causando ao autor angústia, aflição e indefinição (dano moral) e prejuízos com pagamento de aluguel (dano material), o que deve ser indenizado. **A CEF tem responsabilidade solidária junto com a construtora, pois a empresa financiadora deveria proceder ao acompanhamento, fiscalização, execução e entrega das obras.** A legitimidade passiva da RODOBENS está fundamentada no contrato de financiamento, que subscreve na condição de interveniente construtora, conjuntamente com a TERRA NOVA INCORPORADORA, na qualidade de vendedora, entidade organizadora e fiadora." (AC 5022488-23.2012.404.7200/SC, decisão de 15/02/2017). GRIFO NOSSO*

Neste sentido, é o entendimento jurisprudencial:

*APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COBRANÇA DE TAXA DE JUROS DE OBRA. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL. A taxa de "juros de obra" ou "juros de evolução da obra" nada mais é do que a cobrança, pelo agente financeiro, de juros sobre o empréstimo contraído pela construtora para construção do empreendimento e repassado por esta ao consumidor que adquire o imóvel. A referida taxa é devida pelo adquirente durante o prazo de construção do imóvel. **Logo, se foi a construtora quem deu causa ao atraso além do prazo de tolerância, o repasse ao consumidor da taxa de obra configura cobrança abusiva. Eventuais valores cobrados a tal título, mesmo que sob outra rubrica, devem ser devolvidos aos autores.** Negativação indevida. **Dano moral configurado.** Verba indenizatória arbitrada consoante os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observadas as peculiaridades do caso concreto (Súmula 343 TJRJ). Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - APL: 01694876720178190001, Relator: Des(a) PETERSON BARROSO SIMÃO, Data de Julgamento: 02/10/2019, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL) (grifamos).*





MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

São diversos os precedentes judiciais, de condenação da Caixa Econômica Federal, em danos morais individuais e coletivos, por atraso na entrega de obras, senão vejamos: TRF-1, 5ª T. processo nº 0001247-55.2013.4.01.3311/BA; 5ª Vara Federal de Curitiba/PR, processo nº 5055136-98.2017.4.04.7000; dentre outros, conforme noticiaram vários sites pesquisados por essa subscritora, em anexo.

No caso dos autos, evidencia-se, não só o dano moral coletivo, que é aquela que tem o carácter punitivo e pedagógico, cujo montante da condenação é destinado ao Fundo previsto no artigo 13 da Lei da Ação Civil Pública, no caso, o Fundo Estadual de Defesa do Consumidor – FUNDEC/RO.

Mas evidencia-se, com maior propriedade, o dano moral individual de cada um dos mutuários, devido ao seu notório abalo moral e psicológico, pela espera de cerca de 06 (seis) anos, desde a assinatura do primeiro contrato de mútuo com a Caixa e início das obras, até a presente data.

Destarte, requer-se a condenação da Casaalta Construções, da Caixa Econômica Federal e da Seguradora Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A, solidariamente, no pagamento de danos morais coletivos, em montante a ser arbitrado pelo juízo, a ser destinado ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor – FUNDEC, bem como, em danos morais individuais, em montante global, a ser objetivo de levantamento de conta judicial, em favor de cada um dos 397 adquirentes das unidades habitacionais, mediante Alvará Judicial, no valor aproximado **de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para cada adquirente/consumidor.**

## **5 – DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA**

O Código de Defesa do Consumidor proporciona arrimo ao consumidor, a fim de garantir a efetividade dos seus direitos, mediante o reconhecimento de sua vulnerabilidade no mercado de consumo e da sua hipossuficiência, em face do fornecedor, para conceder-lhe o benefício da facilitação da defesa de seus direitos, através da **inversão do ônus da prova**, na forma do art. 6º, VIII do CDC.



Fazendo um parêntese sobre o instituto da “inversão do ônus da prova” temos que, por definição legal, **embora todo consumidor seja vulnerável** pela aceção legal do termo, nem todo consumidor é hipossuficiente.

A hipossuficiência do consumidor é o requisito para a concessão da inversão do ônus da prova e se traduz quando, na relação processual, o consumidor não é o detentor do conhecimento técnico sobre a matéria objeto da lide, sendo que essa *expertise* técnica pertence ao fornecedor (parte requerida), o que dificulta sobremaneira a produção da prova técnica pelo consumidor, razão pela qual, é deferido pelo juízo, a inversão do ônus da prova, para que a parte requerida (fornecedor) se desincumba de produzir a prova técnica, às suas expensas, necessária para a solução da lide.

Assim, se requer, desde já, seja concedido pelo Juízo, o benefício da inversão do ônus da prova, para facilitação da defesa dos direitos dos consumidores, ora substituídos, no presente feito, determinando às requeridas Caixa, Casaalta e Seguradora Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A, que apresentem as planilhas de custos da obra do empreendimento Terra Brasil, composição da apólice do seguro da obra, os Cronogramas Físicos Financeiros da obra, cálculos de juros-obra e de eventuais aportes financeiros que seriam necessários à sua finalização, contratos individuais celebrados com cada mutuário, dentre outros documentos, essenciais ao deslinde da causa e que se encontram em poder das requeridas.

## **6 – DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA:**

A tutela de urgência, se encontra prevista no artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

*“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.*

*§ 1º. Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*

*§ 2º. A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

A mesma tutela de urgência, com caráter de providência liminar, já havia sido prevista no artigo 84, §§ 3º, 4º e 5º do Código de Proteção e Defesa do Consumidor e no artigo 12 da Lei da Ação Civil Pública.

Com efeito, os requisitos para a concessão de liminar, com natureza de antecipação de tutela, na Ação Civil Pública, são a relevância do fundamento da demanda (ou *fumus boni juris*) e o justificado receio de ineficácia do provimento final (*periculum in mora*). No caso em questão, ambos estão presentes.

A verossimilhança das alegações (*fumus boni juris*) encontra suporte necessário na vasta prova documental, que instrui o Inquérito Civil Público, demonstrando a onerosidade excessiva dos contratos de mútuo celebrado com a Caixa Econômica, em vista da cobrança de juros-obra, dos inúmeros atrasos da obra, que ainda continua inacabada, se deteriorando com o tempo, em ofensa ao direito constitucional à moradia digna e ao direito do consumidor, em geral, bem como, pelo fato de que a Seguradora está condicionando a retomada da obra, ao aporte, pelos mutuários, de um montante de 15.000,00 (quinze mil reais) por cada unidade habitacional, como complementação ao valor da apólice de seguro, o que é flagrantemente abusivo e prejudicial aos mesmos.

Já o perigo na demora resta caracterizado pelo abandono total da obra, a qual involui e se deprecia a cada dia, ocasionando prejuízo financeiro aos mutuários, que correm o risco, ainda, de terem o valor de seus contratos reajustado, quando da entrega final do empreendimento, sendo-lhes repassado todo o ônus para má-administração do empreendimento, caracterizando a onerosidade excessiva e o desequilíbrio contratual, ferindo, ainda, a função social do contrato.

Conforme já mencionado, a obra se iniciou, de fato, em 2014 e, desde o ano de 2017 não houve nenhuma evolução significativa no andamento da obra, a qual permaneceu, durante vários anos, abandonada.

Assim, demonstrada a relevância e pertinência da demanda, evidenciados os danos aos consumidores e comprovados os riscos da demora na prestação jurisdicional, é lícito ao Juízo conceder, *initio litis*, a antecipação da tutela pretendida, a fim de que a Caixa Econômica Federal e a Seguradora Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A sejam compelidas a retomar, **imediatamente**, a obra do empreendimento Terra Brasil,



através da Construtora selecionada para tanto, sob pena de fixação de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por dia de descumprimento, até o limite do valor da causa.

Embora nos encontremos em estado de calamidade pública e de emergência em saúde pública, ocasionado pela pandemia de Covid-19, com várias atividades econômicas paralisadas, o Presidente da República editou o Decreto nº 10.344, de 11 de maio de 2020, o qual, em seu artigo 3º, § 1º, inciso LIV, **permitiu as atividades de construção civil de continuarem operando normalmente**, não havendo, portanto, impecilho para que as obras do empreendimento Terra Brasil sejam imediatamente retomadas.

## **7 – DOS PEDIDOS:**

Pelos fatos e fundamentos acima expostos, o Ministério Público requer a concessão da **tutela provisória de urgência**, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a fim de determinar que:

- a) sejam a **Caixa Econômica Federal** e a **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** compelidas, solidariamente, a adotar as medidas administrativas cabíveis, no sentido de retomar, **imediatamente**, através da Construtora selecionada para tanto, a obra do empreendimento Terra Brasil, arcando com todos os custos da mesma e eventuais diferenças de aportes necessários à sua conclusão, mesmo que além da apólice contratada, **com sua conclusão e entrega no prazo de 120 (cento e vinte dias)**, a contar da data da liminar, sob pena de fixação de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por dia de descumprimento, até o limite do valor da causa.
- b) Seja a **Caixa Econômica Federal** compelida a devolver aos mutuários, o valor do juros-obra que incidiu sobre as prestações, nos períodos em que a obra ficou paralisada, ou, alternativamente, que os valores cobrados a título de juros-obra sejam utilizados para amortizar as prestações do saldo devedor dos imóveis de cada mutuário;
- c) que a **Caixa Econômica Federal** e a **Berkley Internacional do Brasil Seguros S/A** se abstenham de exigir dos adquirentes das unidades, qualquer valor a título de aporte/complementação do valor da apólice de seguro, para a conclusão da obra, uma



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

vez que vou aventado a exigência de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mutuário, o que é flagrantemente abusivo e oneroso aos mesmos.

**Ao final, requer-se:**

- a) sejam reconhecidos e tornado definitivos os pedidos da tutela de urgência;
- b) a condenação das rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por **danos morais coletivos**, a serem revertidos ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor – FUNDEC e em **danos morais individuais**, devidos a cada adquirente de unidade habitacional no empreendimento Terra Brasil, a ser levantado mediante Alvará Judicial, no valor **de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para cada adquirente**, até o limite do valor da causa.
- c) seja a requerida Caixa Econômica Federal condenada **em obrigação de não fazer**, a fim de que se abstenha, em caráter definitivo, de efetuar qualquer cobrança ou lançamento em desfavor dos adquirentes/consumidores, referentes aos “juros obra”, bem como, que proceda a devolução do montante de juros-obra cobrado de cada mutuário, nos períodos em que a obra esteve paralisada ou que proceda a utilização desse montante, para efetiva amortização das parcelas do saldo devedor, mediante a devida comprovação nos autos, através de planilha de custos.
- d) a condenação da SOCIAL IMÓVEIS e da Construtora CASAALTA, ao pagamento de danos materiais e morais, ocasionados por veiculação de propaganda enganosa, em valor a ser arbitrado pelo prudente arbítrio do juízo.

**Outrossim, requer, para o desenvolvimento regular da lide:**

- a) a designação de audiência preliminar, de tentativa de conciliação, tendo em vista a complexidade da causa;
- b) a citação dos requeridos para, querendo, contestar a ação, sob pena de revelia e confissão, nos termos dos artigos 344 e 348 do NCPC;
- c) a publicação de Edital, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, conforme artigo 94 do CDC, no órgão oficial, sem prejuízo de outras formas de divulgação que o Juízo entender adequadas, notadamente em jornais de grande circulação local, às custas das requeridas;



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Procuradoria da República em Rondônia  
Ofício do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO  
DE RONDÔNIA

11ª Promotoria de Justiça da Capital  
Defesa do Consumidor

- d) sejam deferidos todos os meios de prova legais em direito admitidos, notadamente, o depoimento pessoal dos representantes legais das requeridas, oitiva de testemunhas e a produção de perícia técnica contábil.
- e) seja deferida a **inversão do ônus da prova em desfavor dos requeridos**, por se tratarem de consumidores hipossuficientes na acepção legal, nos termos do artigo 6º, VIII do CDC<sup>2</sup>, determinando que as requeridas apresentem, em juízo, todos os contratos de mútuo celebrados com cada um dos adquirentes e demais documentos referente à apólice do Seguro da obra, da contratação da nova construtora e demais que sejam pertinentes, sob pena de multa diária.
- f) a intimação pessoal do Ministério Público Estadual, de todos os atos do processo, uma vez que a intimação via PJE ocorrerá apenas em relação do Ministério Público Federal.

Dá-se o valor da causa de R\$ R\$ 1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais).

Termos em que,  
Pedem deferimento.

Porto Velho, 14 de maio de 2020.

**DANIELA NICOLAI DE OLIVEIRA LIMA**  
Promotora de Justiça

**GISELE DIAS DE OLIVEIRA BLEGGI CUNHA**  
Procuradora da República

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