



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE MOSSORÓ  
*Defesa do Consumidor*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS  
NÃO ESPECIALIZADAS DA COMARCA DE MOSSORÓ, ESTADO DO RIO  
GRANDE DO NORTE, A QUEM COUBER POR DISTRIBUIÇÃO LEGAL

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO  
GRANDE DO NORTE, por seus Promotores de Justiça, ao final assinado, vem  
perante V. Ex<sup>a</sup>., com fundamento nos arts. 127 e 129, incisos II e III, da  
Constituição da República, arts. 1º, inciso II, e 5º, inciso I, da Lei nº 7.347, de 24  
de julho de 1985, arts. 6º, incisos III e VI, 81, parágrafo único, incisos II e III, 82,  
inciso I, e 83, da Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990, ajuizar a presente

### AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO ANTECIPATÓRIO

em face de **WSC EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA e  
IMOBILIÁRIA WSC LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ  
sob o nº 03.231.417/0001-53, sediada na Rua Jerônimo Rosado, 390, Centro,  
Mossoró/RN, devendo ser citada na pessoa de seu Diretor, WEBER DE  
SIQUEIRA CHAVES, pelos motivos fáticos e jurídicos a seguir expostos.

#### I – DOS FATOS

A Promotoria de Justiça com atribuições para a defesa  
do consumidor, nesta Comarca, ao tomar conhecimento da comercialização de  
unidades imobiliárias sem a observância das exigências legais pertinentes,  
instaurou inquérito civil público para a apuração do problema, tendo recebido o  
número de ordem 011/2008-2ªPJM, cujas principais peças constam do traslado  
que segue em apenso.

J  
J  
A  
1  
106.10.008622-0 14-07-10 09:02:38 13



2. Consoante restou apurado nos autos do referido procedimento inquisitorial, diversas empresas do ramo imobiliário vinham descumprindo de forma generalizada as disposições normativas que regem o anúncio e a venda de lotes e de unidades condominiais autônomas ao público consumidor, especialmente no que diz respeito ao devido **registro prévio do empreendimento perante o Cartório competente**, cujas informações básicas, inclusive, devem constar até mesmo das propagandas veiculadas, conforme será explicitado a seguir.

3. Atento a essa realidade, o Ministério Público Estadual, em iniciativa conjunta com a Delegacia local do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI-RN, desenvolveu uma ampla atuação junto às empresas das áreas de construção civil e de comercialização de imóveis, vindo a realizar uma audiência pública que contou com a participação maciça de empresários e profissionais do setor, ocasião em que o assunto restou exaustivamente debatido por todos os interessados, consoante se depreende do Relatório de Audiência Pública, cuja cópia consta dos autos em anexo.

4. Logo após a referida audiência pública, inclusive, **05 (cinco) empresas firmaram imediatamente Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público Estadual**, no que foram acompanhadas, nos 10 (dez) dias seguintes, por mais **66 (sessenta e seis) outros profissionais e pessoas jurídicas** com atuação nos ramos imobiliário e da construção civil nesta cidade, totalizando **71 (setenta e um) TACs** assinados nos autos do referido inquérito civil.

5. Depreende-se, destarte, que o trabalho preventivo desenvolvido pela Promotoria de defesa do consumidor e pelo CRECI-RN surtiu desde logo os efeitos esperados, resultando na conscientização efetiva de um número significativo de profissionais e dirigentes de empresas, que resolveram assumir o compromisso de passar a cumprir a legislação reguladora da matéria, sob pena de incidir de pleno direito nas penalidades acordadas entre as partes signatárias do referido ajuste, conforme se depreende dos documentos colacionados em anexo.

6. Ocorre, todavia, que infelizmente não foram todas as empresas com atuação no mercado local que assimilaram a necessidade de adequação de suas condutas aos ditames legais, insistindo algumas em continuar praticando infrações às normas que regulam o setor, em detrimento não só dos direitos do consumidor, mas também resultando em uma odiosa e indesejável concorrência desleal face aos demais empreendedores que vêm se submetendo às exigências legais incidentes na espécie, o que também, em última análise, invariavelmente culmina por acarretar prejuízos ao destinatário final do produto.

b



7. No que se refere, mais especificamente, aos empreendimentos de responsabilidade da empresa promovida, verifica-se que esta vem veiculando através dos meios locais de comunicação o "Pré-Lançamento" do condomínio denominado "Green Garden Residence Club", anunciado como "o primeiro residencial clube vertical de Mossoró", contendo ainda as seguintes informações básicas: "mais de 30 itens de lazer" e "aptos. com 2 e 3 quartos", segundo se depreende de divulgação contida na página da empresa-ré na internet<sup>1</sup>, bem como, através de anúncios publicitários encartados no "Correio Imóveis" dos dias 10.06.2010 e seguintes, ora anexados, e em vídeo veiculado repetidas vezes na TV Cabo Mossoró - TCM<sup>2</sup>.

8. Em informe veiculado na página da empresa promovida na internet, constam ainda as seguintes informações, mais especificamente nos links "imprensa" e "informativos anteriores":

**"WSC INICIA PRÉ-CADASTRO PARA O GREEN GARDEN NA INTERNET"**

Já estão abertas as pré-inscrições para os interessados em adquirir um apartamento no Green Garden, o primeiro residencial vertical clube de Mossoró. Para se cadastrar basta acessar: [www.greengardenwsc.com.br](http://www.greengardenwsc.com.br) e preencher um simples formulário.

A WSC Empreendimentos e Construções deverá fazer o lançamento do Green Garden Residence Club em 60 dias, com estande de vendas e apartamento decorado no local, para que o cliente tenha melhor visão de espaço e acabamento do apartamento.

Localizado no grande Alto de São Manoel (vizinho ao Inocoop), num terreno de 10.000,00 m<sup>2</sup>, o Green Garden é diferente de tudo que já existe na cidade. O empreendimento terá três torres, sendo duas com apartamentos de três quartos e uma torre com apartamentos em dois quartos. As duas torres com três quartos terão 16 pavimentos e a torre de dois quartos terá 17 pavimentos. Será um

<sup>1</sup> Constantes dos autos em anexo, em via impressa e em arquivos digitais, a saber: <<http://www.wscempreendimentos.com.br/?pg=imprensa&inform=19>> e <<http://www.greengardenwsc.com.br/conteudo.png>>.

<sup>2</sup> Conforme mídia contida no DVD colacionado aos autos.



empreendimento alto, em um dos pontos mais elevados da cidade, o que favorece a ventilação.

O principal diferencial do Green Garden é a sua enorme área de lazer. Ao todo, serão 2.600m<sup>2</sup> de área de lazer, entretenimento, esporte e belos jardins com fontes d'água. A intenção da WSC Empreendimentos e Construções é entregar o Green Garden com toda arborização pronta, ajardinamento, paisagismo e áreas comuns equipadas.”<sup>3</sup>

9. Ora, não se pode chamar de “pré-lançamento” o anúncio publicitário que traz a denominação e as características básicas do produto, além de remeter o consumidor à página da empresa na internet, onde consta toda a descrição do empreendimento, de forma detalhada e pormenorizada.

10. Trata-se, portanto, não apenas de mero “pré-lançamento”, mas de clara e indisfarçável oferta de produto ao consumidor, assim rotulada para procurar burlar a obrigatoriedade legal do registro prévio da incorporação imobiliária, exigível para o anúncio e a venda de unidades condominiais autônomas, praticando-se, pois, não só uma ilegalidade expressa, mas também uma propaganda enganosa, violadora de direito difuso do público consumidor, passível de reparação judicial, como restará demonstrado adiante.

11. Utiliza-se a demandada, ainda, do artifício de sugerir ao consumidor o preenchimento de um “pré-cadastro”, em que devem constar dados como nome, endereço, e-mail, telefone, opção pelo tipo de apartamento e da modalidade de financiamento dentre as disponíveis e até mesmo a renda familiar, para assim viabilizar o contato ulterior com o possível comprador, conforme consta do próprio formulário eletrônico, com os seguintes dizeres, de forma bastante explícita: “por favor, preencha o formulário abaixo que logo entraremos em contato.”

12. Indicam as circunstâncias concretas, portanto, que as promovidas, além de anunciá-lo de forma irregular e ostensiva, já estão inclusive comercializando o referido produto, em total violação às normas aplicáveis na espécie, a reclamar a aplicação rigorosa e eficaz das regras de proteção dos interesses difusos do consumidor.

<sup>3</sup> Disponível em <<http://www.wscempreendimentos.com.br/?pg=imprensa&inform=19>> Acesso em 02.07.2010.

h



## II – DO DIREITO

13. A atividade de incorporação imobiliária é disciplinada, no Brasil, pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que a define, no art. 28, parágrafo único, como a **“exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”**

14. Com o nítido objetivo de proteger o consumidor de possíveis fraudes e irregularidades, estatuiu o referido Diploma Legal, em seu art. 32, que **“o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis,” os documentos relacionados naquele dispositivo legal**, dentre os quais podemos destacar o título de propriedade do terreno, certidões negativas de tributos relativos ao imóvel e ao empreendedor, projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, memorial descritivo das especificações da obra, avaliação do custo global da obra e minuta da futura Convenção de condomínio, apenas para exemplificar.

15. Consiste o registro de incorporação, como se vê, em **garantia indispensável da regularidade formal mínima do empreendimento imobiliário**, sendo o meio hábil para atestar a sua **viabilidade técnica e documental**, bem como, a **idoneidade profissional e financeira do incorporador**, motivo pelo qual o legislador igualmente dispôs, no art. 32, §§ 1º a 3º, também da nº 4.591/64:

*“Art. 32. (...)*

*§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.*

*§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

*§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios,*





**impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios 'classificados'.**

16. Depreende-se, por conseguinte, que não tem como se admitir o anúncio ou a comercialização de unidades condominiais sem que a incorporação esteja devidamente registrada no Cartório de Registro Imobiliário, fazendo-se obrigatória, inclusive, para fins de fiscalização e controle, a menção ao número do registro, com a identificação do Cartório respectivo, em qualquer ato de publicidade do empreendimento e dos próprios instrumentos contratuais que vierem a ser firmados.

17. Incorrem as empresas demandadas, portanto, em manifesta ilegalidade, ao veicular propaganda pela televisão, pela imprensa escrita e pela internet do Condomínio "Green Garden Residence Club", sem haver providenciado o registro exigido e sem fazer referência ao número do correspondente registro de incorporação no Cartório competente, o qual, aliás, *in casu*, ainda não foi sequer providenciado por quem de Direito.

18. A propósito do assunto, leciona ARNALDO RIZZARDO, forte em orientação pretoriana:

*"Nenhum incorporador poderá oferecer unidades autônomas sem ter, antes, arquivado em Cartório de Registro de Imóveis a documentação completa, relativamente ao empreendimento que promove. Ademais, um dos pontos altos da Lei 4.591/64, está na exigência de ser a incorporação inscrita no registro imobiliário, nos termos do art. 32. Antes dessa providência não pode o incorporador efetuar qualquer negócio relativo à unidade do edifício (RT 712:162).*

*O prévio arquivamento exige-se para comprovar a legitimidade do empreendimento, a titularidade do terreno, o plano da obra, a avaliação de seu custo, o projeto de convenção, a existência ou não do prazo de carência e a prova da idoneidade financeira."*<sup>4</sup>

19. Para idêntico norte converge o ensinamento de RODRIGO AZÉVEDO TOSCANO DE BRITO:

<sup>4</sup> *In Promessa de Compra e Venda e Parcelamento de Solo Urbano, RT – 6ª ed., ps. 86 e segs.*



"O legislador, em 1964, já se preocupava com a publicidade dos empreendimentos, quando são mais específicos, obviamente. Entretanto, é dentro dessa especificidade, combinada com as normas de proteção ao consumidor supradestacadas, que se verá que ainda hoje a publicidade das incorporações não está em conformidade com o idealizado pelo legislador.

A primeira norma e, talvez, a mais importante de todas, relativa ao assunto, diante da capacidade de resumo que contém sobre todo o empreendimento, está inserida no § 3º do art. 32 da LCI. Dalí se infere que o número do registro da incorporação, assim como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios 'classificados'.

**Pela quantidade de informações que essa indicação pode trazer para o potencial comprador do imóvel, é imprescindível sua inserção em todo e qualquer documento, anúncio, impresso ou publicação relativo à incorporação."**<sup>5</sup>

20.

De igual modo, assinala EVERALDO AUGUSTO COMBLER:

"Destarte, o lançamento da incorporação assume os contornos de uma oferta a pessoa indeterminada, ficando o incorporador a ela vinculado desde o momento em que essa oferta chega ao conhecimento público. Resulta inequivocamente do texto legal que o memorial registrado no Registro de Imóveis integra os contratos de incorporação, celebrados com os adquirentes das unidades autônomas, não podendo ser unilateralmente modificada por qualquer das partes, de tal forma que, para garantia do adquirente, é como se todos os dados do memorial estivessem transcritos no contrato de incorporação. (...) O número do registro, bem como a indicação do cartório competente, deverá constar, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos preliminares ou

<sup>5</sup> In Incorporação Imobiliária à Luz do Código de Defesa do Consumidor, Ed. Saraiva, p. 258/259; Grifos acrescidos.



*definitivos, referentes à incorporação (art. 32, 3º da LCI).”<sup>6</sup>*

21. **Várias, portanto, são as implicações legais para o consumidor, resultantes da oferta pública de empreendimentos não submetidos a registro prévio, sendo os primeiros danos decorrentes da mera colocação no mercado de um produto potencialmente nocivo ao destinatário final, diante da falta de regularidade documental, passando pela própria publicidade enganosa e findando por implicar, em grande parte dos casos, em prejuízos materiais efetivos e reais ao adquirente, que no mínimo ficará impedido de registrar o imóvel em seu nome, após a quitação, caso o problema não venha a ser posteriormente solucionado, voluntariamente, pelo incorporador.**

22. Nesse sentido, aliás, enfatizou o Desembargador Vivaldo Pinheiro, em julgado do Tribunal de Justiça deste Estado, citando precedente do STJ:

*“Impõe ressaltar que a falta deste registro inviabiliza o registro de fração ideal de terreno pertencente à unidade da construção: ‘CIVIL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DÚVIDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. FRAÇÃO IDEAL. O registro de escritura de fração ideal de terreno, vinculada a unidade habitacional, só pode ser efetivado após o registro da respectiva incorporação, que define a existência do próprio bem adquirido.’ (REsp 11538/RS, Rel. Ministro DIAS TRINDADE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/1993, DJ.23/08/1993 p. 16575).”<sup>7</sup>*

23. Assim é que, a propósito, não são raros nesta Comarca os casos de consumidores que adquirem unidades condominiais que não possuem regularidade documental, vindo a efetuar o pagamento integral do valor do produto, para ao final restar impossibilitada, porém, a obtenção do registro do imóvel em nome do adquirente, diante da inexistência de registro da própria incorporação imobiliária, obrigando-os, por conseguinte, a ingressar com ações judiciais individuais objetivando a outorga do título de propriedade do imóvel, que muitas vezes não detém sequer o “Habite-se” da autoridade administrativa competente, tamanha é a irregularidade do empreendimento.

<sup>6</sup> In Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária, ed. RT, 1998, págs.199/200.

<sup>7</sup> In Ap. Cível nº 2010.001829-7, 3ª Cam. Cível, j. 12.04.2010, DJE de 13.04.2010.



24. Possui a presente demanda, portanto, escopo **eminentemente preventivo de graves danos materiais futuros**, tendo em vista a dimensão do patrimônio do consumidor em risco, que muitas vezes consiste no único bem residencial que este tem condições de adquirir com as economias de toda uma vida de trabalho.

25. A jurisprudência de nossos Tribunais é taxativa a respeito do assunto:

**“Ação Civil Pública. Publicidade de empreendimentos imobiliários. Obrigatoriedade da indicação expressa do número de registro da incorporação e do respectivo Ofício de Registro de Imóveis. Inteligência do art. 32, § 3º da Lei n. 4.591/64 e do art. 20, V, da Lei n. 6.530/78. Recurso desprovido.**

**O número do registro do empreendimento imobiliário, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação.”<sup>8</sup>**

26. Também:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DO CONSUMIDOR. ANÚNCIO DE VENDA. INFORMAÇÕES RELEVANTES. INDISPENSABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO DECISÃO UNÂNIME.**

**I. Do anúncio de vendas de unidades imobiliárias integrantes de prédio a ser construído, ou em edificação, devem constar informações de relevo, tais como: ‘o número do registro do memorial de incorporação no cartório competente, bem como o nome completo (razão social) do incorporador’.**

**II. O fato de se tratar de obra realizada com recursos próprios e encontrar-se em fase de acabamento, não exime o vendedor, tampouco quem o representa, de prestar as informações exigidas na legislação, ainda que se trate de mídia publicitária, uma vez que eventuais irregularidades formais no**

<sup>8</sup> Agravo de Instrumento n. 2008.045206-9, TJSC, 3ª Câm. Cível, Rel. Des. Pedro Manoel Abreu, publicado no DJe n. 862, em 12.02.2010.



**registro de incorporação ou na transcrição da titularidade sobre o imóvel podem trazer empecilhos à concretização futura da aquisição das unidades residenciais.”<sup>9</sup>**

27.

E, de forma contundente:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONCESSÃO DE LIMINAR DETERMINANDO A INCLUSÃO DO NÚMERO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, BEM COMO A INDICAÇÃO DO CARTÓRIO COMPETENTE, NOS ANÚNCIOS, IMPRESSOS, PUBLICAÇÕES, PROPOSTAS, CONTRATOS, PRELIMINARES OU DEFINITIVOS, REFERENTES À INCORPORAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS BELLAGIO RESIDENCE E D'SINTRA RESIDENCE. TUTELA DE URGÊNCIA DECORRENTE DA VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO E DO RECEIO DE DANO. ART. 32, § 3º, DA LEI Nº 4.591, DE 16.12.1964. RECURSO DESPROVIDO.**

**‘Não efetuado o registro de incorporação do edifício lançado pela construtora, devem ser suspensas a publicidade e as vendas das unidades autônomas, até que se concretize aquele ato registral.’ (Apelação Cível nº 2005.008582-1, relator o desembargador Jaime Ramos, j. em 10.10.2008).”<sup>10</sup>**

28.

Não é por outro motivo que a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regula o exercício da profissão de Corretor de Imóveis<sup>11</sup>, estabelece:

**“Art. 20. Ao Corretor de imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:**

**(...);**

<sup>9</sup> In Agravo de Instrumento nº 88251-3, 4ª Câmara Cível do TJPE, Rel. Frederico Ricardo de Almeida Neves. j. 03.08.2006, DOE de 10.11.2006.

<sup>10</sup> In Agravo de Instrumento nº 2008.036702-1, 4ª Câmara de Direito Público do TJSC, Rel. Jânio Machado. Unânime, DJe de 17.06.2009.

<sup>11</sup> A quem compete, segundo o disposto em seu art. 3º, “exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis”.



**V – anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis”**

29. Ressalte-se, a esse respeito, que a segunda promovida – empresa com atuação no ramo de comercialização de imóveis nesta cidade, regularmente inscrita no CRECI-RN – figura como tecnicamente responsável pela divulgação do anúncio publicitário do empreendimento em questão, incorrendo, pois, em **manifesta infração a norma que regula o exercício da atividade de corretor de imóveis.**

30. Como se não bastasse, em consequência das sobreditas irregularidades, a conduta das empresas-rés configura violação explícita a regras de proteção de consumidor, inscritas na Lei nº 8.078/90, a exemplo do art. 31, que preceitua:

**“A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.”**

31. De igual modo, estabelece o art. 37, § 1º, também do Estatuto Consumerista:

**“É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, característica, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços”.**

32. Quer isto dizer que a oferta ao público consumidor há que ser feita com observância de preceptivos legais, disso decorrendo que o comportamento transgressivo e, portanto, ilegal, consuma-se com o simples anúncio do produto ou serviço, desde que desacompanhado das informações consideradas essenciais, a exemplo do número de registro do empreendimento, que no caso nem mesmo ainda existe.



33.

ROBERTO SENISE LISBOA:

Discorrendo sobre o dever de informar, preleciona

*"Em qualquer modelo contratual, o direito à informação clara e precisa é de suma importância, verificando-se a sua ocorrência em razão do princípio da boa-fé entre as partes. A obrigação do predisponente de prestar a informação devida, é pertinente desde a oferta, por qualquer meio, sob pena de responsabilização pré-contratual, se resultar dano a terceiro interessado, na formação do negócio jurídico em questão. A incompatibilidade com a boa-fé não pode, de qualquer forma, se verificar nas relações de consumo, por ser concepção norteadora de todo o sistema consumerista brasileiro (art. 4º, III, parte final da Lei 8.078/90)"*<sup>12</sup>

34.

A omissão ora verificada na publicidade representa pesado ônus para a sociedade de consumo. Tal se diz porque, conforme dispõe a lei de forma cogente, o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório do Registro Imobiliário competente, os documentos já mencionados precedentemente, dentre eles o memorial descritivo. Demais disso, esse número do registro deve ser informado em todos os atos publicitários relativos ao produto.

35.

Veja-se, a respeito da omissão publicitária, o magistério de ANTONIO HERMAN BENJAMIN *et alii*:

*"A publicidade pode ser enganosa tanto pelo que diz como pelo que não diz. Enquanto na publicidade enganosa comissiva qualquer dado do produto ou serviço presta-se para induzir o consumidor em erro, na publicidade enganosa por omissão, só a ausência de dados essenciais é reprimida. De fato, não seria admissível que, em quinze segundos de um anúncio televisivo, o fornecedor fosse obrigado a informar o consumidor sobre todas as características e riscos de seus produtos ou serviços. Assim, nos termos da lei e nos passos do Direito Comparado, só aquelas informações essenciais são obrigatórias. Por essenciais entendam-se as informações que têm o condão de levar o consumidor a adquirir o produto ou serviço."*<sup>13</sup>

<sup>12</sup> In Contratos Difusos e Coletivos, ed. RT, 1997, pág. 159.



36. Portanto, não há dúvida de que a informação publicitária que expõe à venda unidades condominiais deve ostentar o número do registro no Cartório competente, a fim de que os consumidores possam assim se inteirar das efetivas condições relativas ao bem que venha a lhes despertar o interesse, seja quanto aos direitos de propriedade, seja em relação a outras condições do empreendimento e do próprio incorporador, já que o direito à informação representa garantia básica de equilíbrio contratual e do princípio da boa-fé objetiva, que há de estar presente em todo e qualquer ato de uma relação de consumo, especialmente na oferta.

37. A Constituição Federal elenca como direito fundamental, em seu art. 5º, inciso XXXII, a defesa do consumidor. O art. 6º, VI, do CDC consagra como direito básico do consumidor a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

38. Com o fim de garantir essa reparação integral, o legislador ordinário elaborou todo um sistema processual no âmbito do Código de Defesa do Consumidor que prevê instrumentos processuais aptos a tutelar, com a máxima efetividade e amplitude, a defesa não só dos direitos do consumidor na relação de consumo, como também dos interesses e direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos.

39. Realmente, a Lei da Ação Civil Pública e o Código de Defesa do Consumidor estão simbioticamente interligados na regência das relações jurídicas estabelecidas pelos direitos transindividuais, espreado-se seus institutos e princípios por todas as searas da tutela coletiva.

40. Assim sendo, ao interpretar o art. 3º da Lei de Ação Civil Pública, que trata do objeto da ação, não podemos desconsiderar a ampliação advinda do art. 21 do mesmo diploma legal e do art. 83 do Código de Defesa do Consumidor. Neste sentido escreve Milaré:

*"O art. 3º da Lei 7.347/85, que só previa ações condenatórias (ao pagamento em dinheiro ou às obrigações de fazer ou não fazer), ficou ampliado a todas as espécies de ações capazes, no caso, de propiciar adequada e efetiva defesa do ambiente (sejam elas de conhecimento, de execução, cautelares ou mandamentais), por força do disposto no art. 83 do Código de Defesa do Consumidor, aplicável à lei da Ação Civil Pública."*<sup>14</sup>

<sup>13</sup> In Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, 6ª ed. Forense Universitária, 1999, p. 293; Grifou-se.

<sup>14</sup> MILARÉ, Edis. Direito do ambiente: doutrina, prática, jurisprudência, glossário. 2ª ed. rev. atual e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2001.

5



41. Nessa ordem de idéias, não há como deixar de reconhecer a possibilidade de cumulação de pedidos de obrigação de fazer e de condenação a indenização no bojo de Ação Civil Pública, valendo mencionar o disposto no art. 292 do CPC:

*"Art. 292. É permitida a cumulação, num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão.*

*§ 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação:*

*I - que os pedidos sejam compatíveis entre si;*

*II - que seja competente para conhecer deles o mesmo juízo;*

*III - que seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.*

*§ 2º Quando, para cada pedido, corresponder tipo diverso de procedimento, admitir-se-á a cumulação, se o autor empregar o procedimento ordinário."*

42. De outra sorte, impende salientar, a jurisprudência reconhece plenamente a existência de danos morais em decorrência de propaganda enganosa, a teor de Julgado do Tribunal de Justiça deste Estado, assim ementado:

**"APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE CLAREZA E PRECISÃO EM CAMPANHA PUBLICITÁRIA. PROPAGANDA ENGANOSA. DANO MORAL PRESENTE. VALOR ARBITRADO COM OBSERVÂNCIA DA FUNÇÃO REPARADORA E PEDAGÓGICA, BEM COMO NA POUCA GRAVIDADE DO DANO. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. IMPROCEDÊNCIA DO APELO. MANUTENÇÃO DO DECISUM."**<sup>15</sup>

43. Contempla o sistema normativo de proteção dos interesse difusos e coletivos – e em especial a legislação de defesa do consumidor –, aliás, a possibilidade de reparação não só dos danos implementados em desfavor de cada um dos consumidores lesados, quando se mostre possível tal identificação, mediante o ressarcimento dos prejuízos individuais comprovados, mas também ampara o aspecto repressivo

<sup>15</sup> TJRN, in Apelação Cível Nº 2005.001064-2, 3ª Câm. Cível, Rel. Des. Aécio Marinho, DJE de 02.11.05.



eminentemente **transindividual** da violação material à regra de direito, através da previsão, inclusive, de indenização por **dano moral coletivo**.

44. Assinale-se, destarte, que a ideia e o reconhecimento do dano moral coletivo, bem como a necessidade de sua reparação, constituem mais uma evolução nos contínuos desdobramentos do sistema da responsabilidade civil, significando a ampliação do dano extrapatrimonial para um conceito não restrito ao mero sofrimento ou à dor pessoal, porém extensivo a toda modificação desvaliosa do espírito coletivo, ou seja, a qualquer ofensa aos valores fundamentais compartilhados pela coletividade, e que refletem o alcance da dignidade dos seus membros.

45. Anote-se também, por relevante, que a observação do dano moral coletivo pode decorrer da identificação ou visualização de um padrão de conduta da parte, com evidente alcance potencial lesivo à coletividade, em um universo de afetação difusa. Explica-se: ainda que, em determinado caso concreto, apenas imediatamente se observe que a conduta ilícita afete, de forma direta, um universo pequeno de pessoas – o que não é o caso presente –, nestas situações importa volver-se o olhar para a conduta do ofensor, como um *standard* comportamental, verificando-se que, a princípio vista apenas sob o ângulo individual, a violação perpetrada enseja repercussão coletiva, exatamente por atingir, indistintamente, bens e valores de toda uma coletividade de pessoas.

46. Assim, uma conduta eivada de manifesta e consciente ilicitude, a demonstrar uma linha de procedimento adotado, de molde a ser reproduzido, insere-se em um plano muito mais abrangente de alcance jurídico, a exigir necessária consideração para efeito de proteção e sancionamento, no âmbito da tutela de natureza coletiva. Traduzindo para um português elementar: a regularidade do mercado imobiliário em Mossoró, no atual contexto, depende da repressão às práticas ilegais da minoria de empresas que, como as aqui demandadas, recalcitram em adequar suas atividades ao ordenamento jurídico, pois o Poder Judiciário sinalizará, com a condução deste feito, para todo o mercado imobiliário da nossa cidade, se conferirá efetividade à *Lei n. 4.591/64* e à *Lei n. 6.530/78*.

47. Na atualizada análise do magistrado mineiro Vicente de Paula Maciel Júnior, "as tentativas de explicação do fenômeno coletivo e do processo coletivo não devem ter como ponto referencial os sujeitos, mas o fato, o acontecimento, o bem da vida que se pretende tutelar e que revelará que aquela demanda possui natureza coletiva *lato sensu*".<sup>16</sup>

48. A garantia da reparação do dano moral coletivo ganha indubioso relevo nas hipóteses em que apenas a imposição judicial de uma abstenção (não-fazer), de cessação da conduta danosa ou mesmo de um dever

<sup>16</sup> In Teoria das Ações Coletivas, LTr, 2006, p. 174.



(fazer algo), ou ainda da simples reparação dos danos individuais verificados, deixaria impune e irressarcida a lesão já perpetrada (e suas conseqüências danosas), favorecendo-se, assim, o próprio lesante, autor da prática ilícita, tendo como resultado o abuso, o desrespeito e a exploração da coletividade lesada, atingida que foi nos interesses e valores de expressão na órbita social.

49. Não é admissível, em suma, que o autor da conduta ilícita, diante do sistema jurídico – e da lógica de equidade, justiça e razoabilidade que o orienta –, possa haurir proveito de práticas lesivas à coletividade ou determinados grupos de pessoas, delas se enriquecendo patrimonialmente ou auferindo situações de vantagem.

50. Se assim ocorresse, quebrar-se-ia toda a estrutura principiológica que informa e legitima o ordenamento, resultando em se corromper a viga-mestra que dá suporte à responsabilidade civil, exatamente refletida em uma reação jurídica pertinente e eficaz, a emergir diante da conduta ilícita danosa, de molde a tornar não estimulante ou compensador para o agente e outros potenciais violadores a reiteração da prática condenada.

51. A reparação que ora se almeja constitui um meio legalmente previsto de assegurar que não vingue a idéia ou o sentimento de desmoralização do ordenamento jurídico e dos princípios basilares que lhe dão fundamento, em especial o do respeito à dignidade humana, em toda a extensão que se lhe reconhece.

52. E mais: nessas hipóteses não há de se falar unicamente em reparação em favor de um grupo de pessoas, no sentido de compensá-lo pelos danos pessoais. Enseja ter-se em conta, mais propriamente, a imposição ao ofensor, também, de uma condenação pecuniária que signifique uma penalização pela prática de conduta tão reprovável quanto ilícita, que, certamente, resultou em benefícios indevidos para si, circunstância que fere e indigna a sociedade com um todo.

53. A lesão intolerável a interesses coletivos, portanto, enseja reação e resposta equivalente a uma reparação adequada à tutela almejada, traduzida essencialmente por uma condenação pecuniária, a ser arbitrada pelo juiz, com destinação específica.

54. Dessa maneira, por meio do manejo da Ação Civil Pública, pretende o Ministério Público a responsabilização pela conduta ilícita perpetrada pelas réis, e que resultou em danos ao sistema jurídico e à coletividade consumidora. Invoque-se, aqui, a disposição do art. 1º da Lei n. 7.347/85, quando prevê:



*“Art. 1º. Regem-se pelas disposições desta lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:*

*(...)*

*V – a qualquer outro interesse difuso ou coletivo.”*

55. O autor visa não só fazer cumprir o ordenamento jurídico, mas, também, a restaurá-lo, uma vez que já foi violado de maneira injusta e inadmissível. Tem a presente demanda por escopo, ainda, coibir a repercussão negativa na sociedade que se tem gerado, com a prática reiterada da conduta atribuída às rés.

56. Assim, o restabelecimento da ordem jurídica abrange, além da suspensão da continuidade dos danos, a adoção de duas outras medidas: a primeira, tendente a impedir que as demandadas voltem a incidir na prática ilícita; a segunda, bastante a implementar a restauração do dano extrapatrimonial causado à coletividade consumidora, emergente da conduta desrespeitosa ao arcabouço de princípios e normas, constitucionais e infraconstitucionais, que tutelam o direito do consumidor em defesa dos interesses coletivos propriamente ditos da coletividade atingida pela multicitada propaganda enganosa.

57. A responsabilidade civil por dano causado ao consumidor rege-se, como já afirmado alhures, pelos arts. 12 *usque* 25 e pelo art. 6º. do CDC, em conjunto com os dispositivos da Lei de Ação Civil Pública – diplomas legais consubstanciadores da tutela coletiva dos direitos do consumidor e das principais normas sobre responsabilidade civil por direito transindividual.

58. A responsabilidade civil por dano causado ao consumidor é – salvo a hipótese do art. 14, §4º., do CDC – objetiva e solidária, contando com o instituto complementar da inversão do ônus da prova em favor do consumidor (art. 6º., VIII).

59. A natureza dos direitos transindividuais exigiu do legislador a positivação de dispositivos legais relativos à responsabilidade civil aptos a efetivamente prevenir e reparar os danos decorrentes de sua violação, consistindo em erro crasso transpor diretamente para ações coletivas os parâmetros existentes para aferição do dano individual.

60. Consoante norma expressa do CDC, aludida por Luiz Antônio de Souza e Vitor Frederico Kümpel<sup>17</sup>, *um dos direitos básicos do consumidor é a efetiva reparação dos danos patrimoniais e morais,*

<sup>17</sup> SOUZA, Luiz Antônio de e Vitor Frederico Kümpel, Direitos difusos e coletivos, 2009, p.25.



*individuais, coletivos ou difusos (art. 6º, VI, do CDC), daí porque, em caso e danos derivados de relação de consumo, deve o fornecedor repará-los.*

61. Segundo o magistério de Rui Stoco, acerca da responsabilidade civil no âmbito do CDC, a Lei nº 8.078/1990 *previu a possibilidade de reparação dos danos (materiais ou morais) tanto do indivíduo como único atingido e isoladamente considerado, como dos danos coletivos, que atinjam um grupo de pessoas. Evoluiu a lei para admitir que os entes coletivos possam ser ofendidos moralmente, assegurando-lhes a indenização correspondente. Mais ainda: garantiu a proteção dos direitos difusos e a reparação do dano moral causado a um número indeterminado de pessoas.*<sup>18</sup>

62. É necessário que os órgãos do Poder Judiciário, a exemplo STJ, adotem critérios para reconhecimento da responsabilidade civil pelo dano moral difuso, consentânea com a índole dos direitos transindividuais e com as árduas dificuldades inerentes à prova da ocorrência desse tipo de dano, pois as normas positivadas no CDC que asseguram a proteção dos direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos, patrimoniais e morais são jurídicas, e, pois, cogentes.

63. O comportamento das empresas-rés em desacordo com a legislação federal em questão é gerador de um inegável sentimento generalizado, na coletividade de consumidores, de desrespeito, desconsideração, aviltamento, ressentimento pela prática desleal e pela propaganda enganosa de que é vítima, em decorrência do anúncio e comercialização de unidades imobiliárias sem o necessário registro da respectiva incorporação.

64. João Carlos Teixeira assim define o dano moral transindividual ou metaindividual, utilizando a terminologia 'dano moral coletivo':

*"(...) A injusta lesão a interesses metaindividuais socialmente relevantes para a coletividade (maior ou menor), e assim tutelados juridicamente, cuja ofensa atinge a esfera moral de determinado grupo, classe ou comunidade de pessoas ou até mesmo de toda a sociedade, causando-lhes sentimento de repúdio, desagrado, insatisfação, vergonha, angústia ou outro sofrimento psico-físico.*<sup>19</sup>

<sup>18</sup> STOCO, Rui. Tratado de responsabilidade civil: responsabilidade civil e sua interpretação doutrinária e jurisprudencial, p. 344.

<sup>19</sup> TEIXEIRA, João Carlos. Dano moral coletivo da relação de emprego. In: Temas polêmicos em direito e processo do trabalho, p. 123.



65. A supradescrita conduta dos réus configura ato ilícito, por desrespeito a diversas normas do CDC, sendo causadora de dano moral a pessoas indeterminadas e indetermináveis e também à coletividade determinada de consumidores adquirentes. Realmente, tanto a coletividade atingida pela publicidade enganosa – que é inquantificável (pessoas indeterminadas e indetermináveis) – quanto os consumidores que adquiriram unidades autônomas (pessoas determináveis) sentem-se privadas de seus direitos, desprezadas e humilhadas na relação contratual, impotentes perante essas práticas ilegais e abusivas, tratadas como massa de manobra para satisfazer aos interesses financeiros das empresas-rés.

66. Em razão da natureza jurídica do direito postulado, os requisitos para a comprovação do dano moral difuso ou coletivo, porém, não são os mesmos secularmente consagrados para a comprovação do dano individual, mormente patrimonial.

67. Com efeito, assim como o dano moral difuso decorre diretamente da conduta ilícita (nexo de causalidade), a prova do dano moral difuso consiste na prova do ilícito em si. *Damnum in re ipsa*.

68. Xisto Tiago de Medeiros Neto esclarece a respeito da prova do dano moral metaindividual, com absoluta propriedade:

*“Não se cogita, pois, com vistas à demonstração do dano moral coletivo, da análise do traço subjetivo do lesante ou de prova do prejuízo moral, pois este se evidencia do próprio fato (ipso facto).*

*E é lógico que assim se dê, considerando: (a) que os efeitos dos danos causados são diretamente captados da sua ocorrência, conseqüência da índole moral dos interesses transindividuais tutelados; (b) estarem tais interesses espalhados de maneira fluida por determinadas coletividades, na maior parte dos casos havendo indeterminação dos indivíduos; (c) a natural dificuldade de uma aferição exata da sua extensão e profundidade; e, ainda, (d) a relevância da sua reparação para o equilíbrio social.”*<sup>20</sup>

<sup>20</sup> MEDEIROS NETO, Xisto Tiago. Dano moral coletivo. São Paulo: Ltr, 2004, p. 152.



69. Na lição de Carlos Alberto Bittar, *“na concepção moderna da teoria da reparação de danos morais prevalece, de início, a orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge, ‘ipso facto’, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas conseqüências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma, é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de prova de prejuízo em concreto.”*<sup>21</sup>

70. Em julgado de 2009, a Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu que a prova do dano moral coletivo, fundado na responsabilidade objetiva, também prescinde da comprovação do sofrimento, da dor moral da coletividade em questão, decorrendo da demonstração da ocorrência do ilícito, senão vejamos o teor do Informativo n. 418-STJ (30/11/2009 a 04/12/2009):

*“DANO MORAL COLETIVO. PASSE LIVRE. IDOSO. A concessionária de serviço de transporte público (recorrida) pretendia condicionar a utilização do benefício do acesso gratuito ao transporte coletivo (passe livre) ao prévio cadastramento dos idosos junto a ela, apesar de o art. 38 do Estatuto do Idoso ser expresso ao exigir apenas a apresentação de documento de identidade. Vem daí a ação civil pública que, entre outros pedidos, pleiteava a indenização do dano moral coletivo decorrente desse fato. Quanto ao tema, é certo que este Superior Tribunal tem precedentes no sentido de afastar a possibilidade de configurar-se tal dano à coletividade, ao restringi-lo às pessoas físicas individualmente consideradas, que seriam as únicas capazes de sofrer a dor e o abalo moral necessários à caracterização daquele dano. Porém, essa posição não pode mais ser aceita, pois o dano extrapatrimonial coletivo prescinde da prova da dor, sentimento ou abalo psicológico sofridos pelos indivíduos. Como transindividual, manifesta-se no prejuízo à imagem e moral coletivas e sua*

<sup>21</sup> BITTAR, Carlos Alberto. *Reparação Civil por Danos Morais*, Revista dos Tribunais, 1993, p. 202.



**averiguação deve pautar-se nas características próprias aos interesses difusos e coletivos. Dessarte, o dano moral coletivo pode ser examinado e mensurado. Diante disso, a Turma deu parcial provimento ao recurso do MP estadual. RESP 1057274/RS. Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 01/12/2009.”**

**71. Ressalte-se, ademais, que a Corte de Justiça deste Estado tem firmado posição; de maneira elogiável, no reconhecimento do dano moral coletivo e na fixação de sua indenização:**

**“EMENTA: 1. AÇÃO CIVIL PÚBLICA – DIREITO INDIVIDUAL INDISPONÍVEL – VIDA E SAÚDE – CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ART. 127 – LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO. 2. MÉRITO – HOSPITAL CREDENCIADO AO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE – SUS – EXIGÊNCIA DE PAGAMENTO DE EXAME (TOMOGRAFIA COMPUTADORIZADA), DE PROCEDIMENTO CIRÚRGICO (CRANIOTOMIA) E DE CAUÇÃO PARA INTERNAÇÃO – PROCEDIMENTOS CUSTEADOS PELO SUS – COBRANÇA INDEVIDA – INCIDÊNCIA DO ART. 1º, DA RESOLUÇÃO Nº 44/2003, DA AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE – ANS. 3. ATO QUE REPERCUTIU NEGATIVAMENTE NA PRÓPRIA OPERACIONALIDADE DO SISTEMA PÚBLICO DE SAÚDE – GERANDO UMA SITUAÇÃO DE PERPLEXIDADE EM TODA A COLETIVIDADE, POTENCIALMENTE USUÁRIA DOS SERVIÇOS CUSTEADOS PELO SUS – DANO MORAL DIFUSO CARACTERIZADO – DEVER DE INDENIZAR. 4. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA DE 1º GRAU QUE SE IMPÕE.”<sup>22</sup>**

<sup>22</sup> In Apelação Cível nº 2007.001405-5 – 1ª Vara Cível – Mossoró/RN, j. 05.07.2007, Rel. Juiz Nilson Cavalcanti; disponível em <www.tjrn.jus.br> (consulta realizada em 12.11.2008).



72. Assim, considerando a natureza, a abrangência e a repercussão da conduta ilícita narrada, a atingir e lesionar um número incalculável de consumidores; considerando ainda a imperiosidade de ser imposta uma condenação de natureza pecuniária que signifique reparação e sancionamento eficaz à ré, medida que se apresenta como mecanismo adequado de responsabilização jurídica, no plano da tutela dos direitos coletivos e difusos (art. 1º e 13 da Lei nº 7.347/85 e art. 6º, VII, e 83, do CDC), deve ser fixada a condenação ao pagamento de indenização no valor aproximado ao de uma unidade do produto ofertado através da mencionada propaganda enganosa, estimada em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

### III – DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO

73. Busca-se com a presente ação coletiva a tutela dos direitos coletivos e individuais homogêneos dos consumidores que estão sendo cotidianamente lesados em virtude das práticas ilícitas perpetradas por empreendedores do mercado imobiliário com atuação no Município de Mossoró, e no presente caso, em especial, pelas empresas ora demandadas.

74. Nesse sentido, patente é a legitimidade do *Parquet*, não havendo espaço para questionamento divergente. A propósito, o art. 129, III, da Constituição Federal de 1988 (CF/88), estabelece, textualmente, que o Ministério Público tem legitimidade para a instauração de inquéritos e a propositura de ações civis públicas, com o objetivo de proteger o patrimônio público e social, o meio ambiente e outros interesses difusos e coletivos, em consonância com o estatuído no art. 127 da CF/88, que lhe incumbe de “*defender a ordem jurídica, o regime democrático e os interesses sociais e individuais indisponíveis*”.

75. Nessa linha de raciocínio, faz-se relevante destacar que o art. 82 da Lei nº. 8.078/90 confere à instituição ministerial legitimidade para defender interesses e direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos (descritos no seu art. 81, parágrafo único). Da mesma forma, a Lei nº. 7.347/85 autoriza o Ministério Público a intentar ação para a defesa de qualquer interesse difuso ou coletivo (art. 1º, II), bem como de interesses individuais homogêneos, em virtude da previsão contida em seu art. 21, que consolida uma plena interação entre a Lei da Ação Civil Pública e o Código de Defesa do Consumidor.

76. Nesse diapasão, a Lei Federal nº. 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), reforça, ainda mais, a legitimidade da instituição para o ingresso de ação civil pública visando a “*proteção, prevenção e reparação dos danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, e a outros interesses difusos, coletivos e individuais indisponíveis e homogêneos*” (art. 25, IV, “a” – grifo acrescido).

b



77. Por sua vez, a Lei Complementar Estadual nº. 141/96 (Lei Orgânica do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Norte), tal qual as normas acima elencadas, legitima o MP para o ingresso da presente ação, fazendo-o expressamente nos artigos 59, incisos I, II e III e 60, inciso I.

78. Faz-se mister destacar que a legislação brasileira outorgou legitimidade ao *Parquet* para defender os interesses coletivos. Em abono desse entendimento, leciona Nelson Nery Júnior que *"é difuso o direito ou interesse que atinge número indeterminado de pessoas, ligadas por relação meramente factual, enquanto seriam coletivos aqueles outros interesses e direitos pertencentes a um grupo ou categoria de pessoas determináveis, ligadas por uma mesma relação jurídica base. Assim, a indeterminação dos titulares seria a característica básica dos interesses difusos, enquanto que a determinabilidade acusaria de coletivo o direito ou interesse. Ambos seriam de natureza indivisível"*.<sup>23</sup>

79. Tais interesses estariam hospedados no universo do patrimônio jurídico de consumidores que foram e que poderão vir a ser lesados pela propaganda enganosa por omissão, promovida pelas empresas demandadas, que vêm descumprindo deliberadamente a norma jurídica que rege a publicidade e a venda de unidades condominiais autônomas.

80. Preceituam os arts. 81 e 82 do Código de Defesa do Consumidor:

*"Art. 81 - A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo:*

*Parágrafo Único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:*

*I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para os efeitos deste Código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;*

*II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;*

<sup>23</sup> *In* Processo Civil no Código de Defesa do Consumidor, Revista de Processo, nº 61, janeiro-março de 1991, p. 25-26.



III – interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.”

“Art. 82 – Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente:

I – o Ministério Público;”

81. Há que se enfatizar, por fim, o ensinamento da professora Ada Pellegrini Grinover sobre o assunto:

*“Assim, foi exatamente a relevância social da tutela coletiva dos interesses ou direitos individuais homogêneos que levou o legislador ordinário a conferir ao Ministério Público e a outros entes públicos a legitimação para agir nessa modalidade de demanda, mesmo em se tratando de interesses ou direitos disponíveis. Em conformidade, aliás, com a própria Constituição, que permite a atribuição de outras funções ao Ministério Público, desde que compatíveis com sua finalidade (art. 129, IX); e a dimensão comunitária das demandas coletivas, qualquer que seja seu objetivo, insere-se sem dúvida na tutela dos interesses sociais referidos no art. 127 da Constituição. Quando muito, poder-se-ia exigir, caso a caso, que se afirmasse a relevância social do objeto da demanda coletiva em defesa de interesses individuais homogêneos, para o reconhecimento da legitimação do Ministério Público”.*<sup>24</sup>

82. Destarte, fica evidenciada às escâncaras não somente a existência da relação de consumo, mas igualmente a legitimidade ativa do *Parquet*, ante a violação do interesse específico do público consumidor atingido pela conduta ilegal e abusiva e pela propaganda enganosa omissiva, constituindo inequívoco malferimento a interesses ou direitos **difusos**, nos moldes do art. 81, parágrafo único, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor.

<sup>24</sup> In Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto, 4.<sup>a</sup> ed., p. 545/546.



#### IV – DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

83. Com o monopólio das soluções litigiosas, proibida a autotutela, excetuando-se as ressalvas legais, o Estado, por intermédio dos meios buscados junto ao Poder Judiciário, tem o compromisso de solucionar de forma pronta e adequada os vários casos de conflitos sociais. No entanto, a demorada tramitação dos processos judiciais, principalmente os de cognição exauriente, estagnou a proteção dos direitos propugnados por aqueles que os afirmam, ocasionando, a partir daí, uma nova aceção sobre a temática da efetividade da tutela dos direitos e, por conseguinte, da efetividade do processo.

84. Com efeito, percebe-se, a partir dessa problemática, a preocupação dos doutrinadores e da jurisprudência em se buscar mecanismos de proteção aos direitos. Para isto, defenderam até mesmo a utilização do processo cautelar, o qual é típico de situações de referibilidade, para fins de socorrer situações de urgência ou em que estejam demonstrados o auto grau de verossimilhança e de probabilidade do direito, antecipando, assim, os efeitos da medida pleiteada no pedido inicial.

85. Esses procedimentos de antecipação dos efeitos, ora mencionados, são utilizados, em particular, através de vias sumárias, ou seja, a relação entre o sujeito cognoscente e o objeto cognoscível (conceito de cognição) se dá através de forma sumária. A cognição sumária estabelece um juízo de verossimilhança do direito e de probabilidade dos fatos afirmados, porquanto é uma cognição própria dos juízos de aparência.

86. Assim, com o propósito de se conceder outros meios, em virtude do uso crescente das vias cautelares, uma vez que estavam sendo utilizadas como remédio contra a ineficiência do procedimento ordinário, doutrinadores de há muito entendiam da necessidade de serem estabelecidas outras vias de tutela sumária, diminuindo, em parte, os reclames à tutela jurisdicional cautelar.

87. E, com esse espírito, a Lei nº 8.952, de 14.12.94, parte de uma série de reformas do Código de Processo Civil, deu nova roupagem aos artigos 273 e 461 — esse acompanhando a inovação processual já asseverada no artigo 84 do Código de Defesa do Consumidor, Lei n. 8.078, de 11.09.1990 —, admitindo ao Juiz a possibilidade de antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial.

88. Na atual redação, os artigos 273 e 461 prescrevem:

“Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da



tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

§ 1º. Na decisão que antecipar a tutela, o juiz indicará, de modo claro e preciso, as razões do seu convencimento.

§ 2º. Não se concederá a antecipação da tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

§ 3º. A efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A.

§ 4º. A tutela antecipada poderá ser revogada ou modificada a qualquer tempo, em decisão fundamentada.

§ 5º. Concedida ou não a antecipação da tutela, prosseguirá o processo até final julgamento.

§ 6º. A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso.

§ 7º. Se o autor, a título de antecipação de tutela, requerer providência de natureza cautelar, poderá o juiz, quando presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado."

"Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se precedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

(...)

§ 3º. Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou mediante justificação prévia, citado o



réu. A medida liminar poderá ser revogada ou modificada, a qualquer tempo, em decisão fundamentada.

§ 4º. O juiz poderá, na hipótese do parágrafo anterior ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando-lhe prazo razoável para o cumprimento do preceito.

§ 5º. Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimentos de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

§ 6º. O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva."

89. Diante da possibilidade de antecipação dos efeitos da medida final nos procedimentos ordinários, engendrada pelos arts. 273 e 461 do CPC, percebemos que a liminar que concede ou não a antecipação da tutela se trata de uma técnica de cognição sumária, a qual é analisada no próprio processo principal.

90. O que se deve atentar, principalmente em cotejo com a questão em análise, é o porquê da necessidade de uma cognição sumária nos procedimentos ordinários. Principalmente, poderíamos vislumbrar a hipótese de uma pretensão material que deve ser realizada de modo urgente, porque envolvida em uma situação de perigo de dano iminente.

91. Segundo o *caput* do artigo 273, a antecipação da tutela só deve ser concedida quando o juiz vislumbrar a existência de prova inequívoca suficiente para que se convença da verossimilhança da alegação.

92. Verossimilhança não significa a certeza da solução exata de um litígio, nada obstante a certeza jurídica sempre se resolver na verossimilhança da alegação. Da mesma forma, a prova inequívoca não pode ser traduzida em seu sentido literal, pois esta implica em provas totalmente indubitáveis da certeza do direito. A verossimilhança e a prova inequívoca, assim, devem ser entendidas, conforme a exegese de Cândido Rangel Dinamarco, como probabilidade. Nesse sentido, "a probabilidade, assim conceituada, é menos que

10



a certeza, porque há motivos divergentes não ficam afastados mas somente suplantados; e é mais que a credibilidade, ou verossimilhança, pela qual na mente do observador os motivos convergentes compõem em situação de equivalência e, se o espírito não se anima a firmar, também não ousa negar".<sup>25</sup>

93. Ainda corroborando esse entendimento, Cândido Rangel Dinamarco assevera:

*"Imagine-se uma ação reivindicatória, com o domínio bem comprovado e nenhuma controvérsia quanto à localização física do imóvel. Não se cuida de ativar mecanismos para neutralizar eventuais riscos de perda do direito em caso de demora. Dá-se vida ao próprio direito, permitindo que seja exercido desde logo. A enorme probabilidade existência do direito à posse do bem aconselha o juiz a conceder a tutela desde logo, antecipando-a portanto. Outra situação bastante segura é a ação visando à imissão do comprador na posse do imóvel urbano. Bem documentado o negócio e sem defesa capaz de infirmá-lo, a tutela deve ser antecipada".<sup>26</sup>*

94. Na espécie, podemos afirmar que existe probabilidade suficiente para antecipar os efeitos da tutela pretendida, diante das disposições legais invocadas e da demonstração da violação dos interesses dos consumidores, documentalmente comprovada, salientando-se que a empresa demanda, após a realização de audiência pública pelo autor, não se dispôs a adequar a sua conduta às prescrições legais, atuando, muito contrariamente, para tentar burlar a regra expressa no art. 32 da Lei nº 4.591/64, mediante o anúncio publicitário do empreendimento sob o rótulo indevido de "pré-lançamento".

95. Registre-se, ainda, que, do lado da probabilidade, torna-se imprescindível a presença de um dos seguintes requisitos: a) haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; b) fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

96. No caso em exame, o primeiro requisito encontra-se presente (*periculum in mora*).

<sup>25</sup> In A reforma do Código de Processo Civil. 2 ed. São Paulo Malheiros, 1995, p. 143.

<sup>26</sup> In ob. cit., p. 145-6.



97. Isso porque a continuação da publicidade e da comercialização, de empreendimentos imobiliários pelas empresas demandadas poderá redundar em prejuízos materiais e morais efetivos a interesses dos consumidores individualmente considerados, frustrando-se as expectativas do investimento a ser realizado para a aquisição do imóvel próprio, diante das inevitáveis dificuldades futuras para a regularização do registro do bem, que se torna inviável pela inexistência de registro da própria incorporação.

98. De outro modo, como salientam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, na hipótese de antecipação da tutela, nos termos do artigo 461, § 3º, do CPC, "a lei exige menos do que para a mesma providência na ação de conhecimento *tout court* (CPC 273). É suficiente a mera probabilidade, isto é, a relevância do fundamento da demanda, para a concessão da tutela antecipatória da obrigação de fazer ou não fazer".<sup>27</sup>

DESTARTE, requer o Ministério Público, com fundamento nos artigos 11 e 12 da Lei nº 7.347/85, artigo 461, *caput* e parágrafos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º do CPC e artigo 84, parágrafos 3º, 4º e 5º do CDC, **seja concedida MEDIDA ANTECIPATORIA, *inaudita altera parte***, determinando às empresas demandas o cumprimento de obrigação de não-fazer, a fim de que se abstenham de comercializar e de divulgar através de anúncios, impressos ou publicações de qualquer natureza, o empreendimento denominado "Green Garden Residence Club", ou qualquer outro empreendimento imobiliário que venham a lançar no mercado, alusivo a unidades autônomas de condomínio em edificações e de incorporações imobiliárias, sem que antes seja procedido ao devido registro da incorporação, na forma do art. 32 da Lei 4.591/64, cujo número e a identificação do respectivo Cartório deverá constar de todo e qualquer material publicitário e dos instrumentos contratuais ou pré-contratuais firmados, sob pena de incidir em multa no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por cada ato de veiculação, em qualquer de suas modalidades, efetuada em desacordo com a determinação judicial, bem como, por cada proposta escrita ou contrato, preliminar ou definitivo, firmado em tais condições.

#### V – DO PEDIDO FINAL

Posto Isso, requer o Ministério Público:

a ) a citação dos réus para, querendo, contestarem a presente ação, sob pena de confissão e revelia quanto à matéria de fato;

<sup>27</sup> In Código de Processo Civil Comentado. 6 ed. São Paulo: RT, 2002, 763.



**b )** seja julgado procedente o presente pleito, confirmando-se o pedido formulado a título de tutela antecipada, a fim de que sejam as rés condenadas:

**b.1 )** ao cumprimento de obrigação de não-fazer, a fim de que abstenham de comercializar e de divulgar através de anúncios, impressos ou publicações de qualquer natureza, o empreendimento denominado "Green Garden Residence Club", ou qualquer outro empreendimento imobiliário que venham a lançar no mercado, alusivo a unidades autônomas de condomínio em edificações e de incorporações imobiliárias, sem que antes seja procedido ao devido registro da incorporação, na forma do art. 32 da Lei 4.591/64, cujo número e a identificação do respectivo Cartório deverá constar de todo e qualquer material publicitário e dos instrumentos contratuais ou pré-contratuais firmados, sob pena de incidir em multa no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por cada ato de veiculação, em qualquer de suas modalidades, efetuada em desacordo com a determinação judicial, bem como, por cada proposta escrita ou contrato, preliminar ou definitivo, firmado em tais condições;

**b.2 )** ao pagamento de indenização a título de dano moral coletivo, no valor aproximado ao de uma unidade do produto ofertado através da mencionada propaganda enganosa, estimada em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser revertida para o Fundo Municipal de Defesa dos Direitos Difusos;

**c )** a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, à vista do disposto artigo 18 da Lei nº 7.347/85;

**d )** A condenação dos requeridos nas custas processuais e demais cominações legais;

**e )** a intimação pessoal destes órgãos ministeriais dos atos e termos processuais, na forma da lei, mediante entrega dos autos com vista na sede do Ministério Público Estadual nesta Comarca (arts. 236, § 2º, do

