



MPF

Ministério Público Federal

Procuradoria
da República
em Jales

Etiqueta PRM-JAL-SP-00000 2698/2014
Ofício 783/2014 - GAB-JRP

Jales/SP, 03 de outubro de 2014.

A Sua Excelência o Senhor
ALCIR GILBERTO ZAINA
Presidente da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul/SP
Rua Dez, nº 345, Centro
CEP 15.775-000 Santa Fé do Sul/SP

Assunto: Resposta ao Ofício nº 052/2014 (vosso).

Senhor Presidente,

Pelo presente, com escusas pelo atraso da resposta, venho informar que, referente às irregularidades ocorridas no "Residencial Villa Lobos", fora ajuizada a Ação Civil Pública protocolada sob o nº 0001121-48.2013.403.6124, cuja cópia do protocolo segue anexa.

Ao ensejo, apresento protestos de elevada estima e consideração.



Requerimento 25/14

CIENTE:

[Assinatura manuscrita]

[Assinatura manuscrita]
JOSÉ RUBENS PLATES
Procurador da República



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício nº 052/2014

Santa Fé do Sul, 09 de abril de 2014



Prezado Senhor:

PRM-JAL-SP-000004811/2014

11 ABR 2014

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para passar às mãos de Vossa Senhoria inclusa cópia do **REQUERIMENTO Nº 25/2014**, de autoria do vereador **ALCIR GILBERTO ZAINA, APROVADO**, em Sessão Ordinária realizada no dia 08 de abril.

Cingido ao exposto, apresento-lhe, ao ensejo, as minhas manifestações de absoluto respeito e admiração.

ALCIR GILBERTO ZAINA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Ao Ilustríssimo Senhor
Doutor GABRIEL DA ROCHA
DD. Procurador da República
IALES - SP

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

161
MP

REQUERIMENTO Nº 025/2014

O Vereador ALCIR ZAINA, no uso de suas prerrogativas parlamentares, etc.;

CONSIDERANDO que o Ministério Público Federal, por sua Procuradoria da República em Jales, instaurou Inquérito Civil objetivando apurar a ocorrência de irregularidades no Conjunto Habitacional denominado "Residencial Villa Lobos", em Santa Fé do Sul, implantado pela sociedade empresarial SCAMATTI & SELLER, sediada na cidade de Votuporanga, com recursos financeiros liberados pela Caixa Econômica Federal;

Requer

à Mesa, ouvido o Colendo Plenário, satisfeitas as formalidades regimentais, para que seja oficiado ao Doutor GABRIEL DA ROCHA, Digníssimo Procurador da República em Jales, solicitando as providências que se fizerem necessárias no sentido de prestar à esta edilidade as seguintes informações:

1. Realmente foi instaurado o propalado Inquérito Civil?
2. Em caso positivo, informar como está o andamento do procedimento e se já existe alguma conclusão no sentido de compelir o loteador à adoção de providências à guisa de obrigação de fazer, e também no que se refere à abstenção de cobrança de valores considerados indevidos ou abusivos em detrimento dos mutuários.

JUSTIFICATIVA:

A presente propositura é bastante em si para justificar as informações solicitadas, máxime em se considerando que o referido Conjunto Habitacional foi e ainda continua sendo alvo de muitas críticas, tanto no que se refere à qualidade da mão de obra na construção das casas, descumprimento de prazo de entrega das unidades, e questionamentos sobre valores acrescidos às prestações mensais, causando sérios aborrecimentos e transtornos aos mutuários e insatisfação do Poder Legislativo Municipal, enquanto porta voz das famílias que à custa de ingentes esforços adquiriram suas moradias naquele indigitado Conjunto Habitacional, esperançosos em concretizar o sonho da casa própria.

Conforme se depreende, o pedido de informações afigura-se absolutamente pertinente, como forma de propiciar que esta edilidade fique bem informada sobre a atuação do Ministério Público Federal em defesa dos mutuários

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo
APROVADO
em Sessão de

08 ABR 2014

Sala das Sessões Dr. João Alfredo do Amaral Ribeiro,
03 de abril de 2014

ALCIR ZAINA
Vereador PSDB

www: camarasantafedosul.sp.gov.br
e-mail: camarasantafe@hotmail.com

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo
04 ABR. 2014
g PROT. Nº 152
PROTOCOLO



MPF
Ministério Público Federal

Procuradoria
da República
em Jales

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DA 1ª VARA
FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JALES/SP

CÓPIA

JFSP FORUM JALES
SETOR DE PROTOCOLO INICIAL

10/09/2013 17:54 h



0001121 - 48.2013.4.03.6124

URGENTE

PEDIDO LIMINAR

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, pelo Procurador da República que esta subscreve, no exercício de suas atribuições constitucionais e legais, vem à presença de Vossa Excelência, com fundamento no com fundamento nos artigos 127, *caput* e 129, da Constituição Federal, na Lei Complementar nº 75/93, na Lei 7.347/85 e no Código de Defesa do Consumidor, ajuizar

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

com pedido de tutela antecipada

em caráter liminar

contra:

SCAMATTI & SELLER INFRA-ESTRAUTURA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 05.329.125/0001-83, estabelecida na Alameda Campinas, nº 728, andar 4 Conj 402 Edif Eng Antônio Silva, Jardim Paulista, município de São Paulo/SP;

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VILLA LOBOS I SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 13.571.315/0001-30, estabelecida na Estrada H, Chácara Nossa Senhora Aparecida, município de Santa Fé do Sul/SP;

MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL/SP, pessoa jurídica de direito público, estabelecida na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, CEP 15775-000, em Santa Fé do Sul/SP;

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, estabelecida no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

SUMÁRIO

1. DOS FATOS.....	3
1.1. Da cobrança de valores excessivos e indevidos dos mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida pelas empreendedoras.....	3
1.2. Dos problemas estruturais das unidades habitacionais que estão sendo construídas no empreendimento "Jardim Villa Lobos I".....	6
2 - DO DIREITO.....	7
2.1 - A aplicação conjunta do Código de Defesa do Consumidor e da legislação específica para proteção dos consumidores/mutuários.....	7
2.2 - A cobrança abusiva de "encargos" não previstos no contrato de financiamento com verbas do PMCMV.....	9
2.2.1. - Do dever de ressarcir os consumidores.....	14
2.3 - Da condição dos imóveis:perigo à vida e à integridade física dos consumidores.....	16

2.3.1 – Da responsabilidade do fornecedor pelos vícios e defeitos do produto.....	17
2.3.2 – Da responsabilidade do município de Santa Fé do Sul em fiscalizar as referidas obras.....	20
2.4 – Da condenação genérica pelos danos individualmente sofridos: tutela dos direitos individuais homogêneos.....	20
2.4.1 – Dos danos patrimoniais.....	21
2.4.2. – Dos danos morais.....	22
2.4.3. – Necessidade de suspensão temporária do pagamento dos valores do financiamento bancário.....	23
2.5 – Da inversão do ônus da prova.....	24
3 – DA LEGITIMIDADE ATIVA.....	25
4 – DA LEGITIMIDADE PASSIVA.....	26
5 – COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL.....	28
6 – DA TUTELA ANTECIPADA.....	29
7 – DOS PEDIDOS E DOS REQUERIMENTOS.....	30

1. DOS FATOS

1.1. Da cobrança de valores excessivos e indevidos dos mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida pelas empreendedoras

O Inquérito Civil Público nº. 1.34.030.000064/2013-42, que instrui essa ação, foi instaurado a partir de representação encaminhada a esta Procuradoria da República pelo Ministério Público do Estado de São Paulo.

Segundo narra o representante, ele obteve financiamento para aquisição de imóvel, por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida ("**PMCMV**") do Governo Federal, tendo celebrado contrato com a corré Empreendimentos Imobiliários Villa Lobos I SPE Ltda. Contudo, sustentou que a referida empresa estaria cobrando diversos outros encargos que não estariam previstos no contrato do PMCMV, como, por exemplo, **taxa de corretagem, no valor de R\$ 1.600,00** (um mil e seiscentos reais); **de localidade do terreno,**

no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); e **R\$ 4.160,00** (quatro mil, cento e sessenta reais) **a título de correção monetária, em, decorrência da aplicação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC sobre o contrato**, conforme fls. 05/06.

Também afirmou que a Caixa Econômica Federal fez com que adquirisse um **título de capitalização no valor de R\$ 900,00** (novecentos reais), alegando que teria desconto na lavratura da escritura do imóvel.

O mencionado declarante apresentou ainda diversos outros documentos relacionados ao seu financiamento, como, por exemplos, cópia dos contratos firmados (fls. 07/32 e 35/41).

Assim, determinou-se a expedição de ofícios às corrés Caixa Econômica Federal ("**CEF**") e a Empreendimentos Imobiliários Villa Lobos I, para que prestassem as informações necessárias sobre o caso (fl. 47-v).

Em sua resposta, a Caixa Econômica Federal afirmou que o declarante é seu cliente desde 13.12.2012, tendo contratado um financiamento habitacional "para aquisição de um imóvel residencial na modalidade 'Imóvel na Planta', pertencente ao empreendimento 'Loteamento Jardim Villa Lobos', cujo proponente teria sido a corré Construtora Scamatti e Seller Infraestrutura Ltda". Segundo informações da CEF, o imóvel foi avaliado em R\$ 76.600,00 (setenta e seis mil e seiscentos reais), porém o valor da compra e venda foi de R\$ 74.990,00 (setenta e quatro mil, novecentos e noventa reais), conforme fls. 52/53.

Quanto ao título de capitalização, a ré CEF confessou a contratação pelo representante, mas informou que este se arrependeu, de forma que foi realizada a devolução integral do valor cobrado.

Por fim, quanto à cobrança de "encargos" superiores aos previstos no contrato de financiamento, sustentou que: "[r]atificamos que a contratação do financiamento com a CAIXA foi efetuada em 21.12.2012, não sendo de nossa participação/conhecimento relações antecedentes ente os adquirentes e a Construtora, apesar de orientações que passamos às empresas do ramo de construção civil que operam dentro do PMCMV, conforme ofício padrão anexo" (fls. 52).

Por fim, juntou documentos, destacando-se o contrato de financiamento celebrado entre as corrés e o representante (fls. 58/92).

Já a corré Villa Lobos, apresentou a resposta acostada às fls. 96/102. Nesta expressamente **confessa** a cobrança de **taxa de corretagem na proporção de 2% sobre o valor do imóvel**, alegando que esta era pertinente e que os percentuais estavam abaixo dos cobrados no mercado (fl. 97). **Confessa**, ainda, a **cobrança dos mutuários** do montante de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, mencionados pelo representante. Porém, sustenta que tal valor refere-se, na verdade, à construção de muros de arrimo, em compensação aos desníveis do terreno, e que, segundo a corré, teriam sido contratados posteriormente pelos clientes, não constando na proposta de venda original (fl. 98). Por fim, **quanto ao INCC** afirmou que este se encontra **previsto em contrato e tem respaldo legal** (fls. 99/100).

Por fim, encaminhou e-mail, no qual se verificã que o referido empreendimento conta com 199 (cento e noventa e nove) unidades de conjuntos habitacionais(fl. 102), todas avaliadas em R\$ 76.600,00 (setenta e seis mil e seiscentos reais) pela CEF.

Foi determinado que a resposta da empresa fosse encaminhada para CEF, para adoção das providências que julgasse cabíveis (fl. 103).

Na resposta, a ré CEF **expressamente confirma** que os valores cobrados, além dos expressamente previstos no contrato de financiamento, são **indevidos**, uma vez que estão em "**desacordo com o artigo 4º §3º da Portaria 363/2011, alterado pela Portaria nº. 542/2011 do Ministério das Cidades**" (fls. 114 – grifos acrescidos).

Dos documentos juntados, constatou-se que o valor da avaliação pela CEF (fls. 52) dos imóveis – objetos do referido programa habitacional - **coincidentemente**, corresponde, com a ínfima diferença de apenas dez reais, ao valor do compromisso de compra e venda, celebrado entre o representante e a ré Villa Lobos (fls. 08), acrescido do valor da indevida taxa de corretagem. Ressalte-se que **esse compromisso foi firmado um ano antes da celebração do contrato de financiamento com a CEF. Já o valor do financiamento correspondeu a exatamente o mesmo valor do imóvel constante daquele compromisso de compra e venda (fls. 08), mesmo tendo sido celebrado um ano antes.**

A própria corré Villa Lobos **confessa esse fato:**

"A cobrança em separado do valor correspondente ao custo da corretagem/comissão imobiliária ocorreu pela negociação do cliente com o corretor ou imobiliária, **que quando do financiamento do**

imóvel já não tinha mais este débito a ser financiado, assim como tal verba não fora compreendida na aprovação do empreendimento junto a Caixa Econômica Federal, sendo que a avaliação da instituição foi de R\$ 76.600,00 (setenta e seis mil e seiscentos reais), e os contratos firmados em R\$ 74.990,00 (setenta e quatro mil novecentos e noventa reais), ou seja, praticamente a mesma diferença do valor" (fls. 98 - grifos acrescidos).

Ou seja, não há como a ré CEF negar que tinha prévio conhecimento das negociações travadas entre as empreendedoras e os mutuários "por fora" do contrato de financiamento do PMCMV, pois ela própria internalizou parte dessas negociações no contrato.

1.2. Dos problemas estruturais das unidades habitacionais que estão sendo construídas no empreendimento "Jardim Villa Lobos I".

Não bastasse isto, foram juntadas aos autos diversas fotografias dos imóveis que estão sendo construídos no referido empreendimento. **Tais fotografias não só demonstram a péssima qualidade das construções realizadas, como também demonstram aparentemente sérios problemas estruturais, que podem, caso confirmados, por em risco integridade física e a vida dos consumidores adquirentes** (fls. 120/137).

Em razão disto, foi determinada a realização de vistoria por servidor desta Procuradoria da República, que confirmou a existência das rachaduras e dos reparos que estão sendo realizados para "cobri-las". Segundo a certidão de fls. 139, os "reparos" estão sendo realizados apenas com "adesivo plástico" e "reboco".

Das fotos e da vistoria realizada não é preciso ser um perito técnico para se verificar que há sérios problemas estruturais com as unidades residenciais que estão sendo construídas no empreendimento "Jardim Villa Lobos I", com financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Basta aplicar as regras de experiência, alcançáveis por qualquer indivíduo, para saber que não é normal que uma casa tenha fissuras em tais quantidades e em tal monta. **Algumas fotos mostram rachaduras que praticamente estão separando as paredes do imóvel** (fls. 126-v-134).

Feita essa explanação, é de se destacar que a suposta prática de venda casada pela ré CEF, ao supostamente vincular a obtenção de financiamento

habitacional à aquisição de títulos de capitalização, demanda investigação mais aprofundada e, por isto, não será objeto desta ação.

2 – DO DIREITO

2.1 – A aplicação conjunta do Código de Defesa do Consumidor e da legislação específica para proteção dos consumidores/mutuários.

Da simples análise dos fatos narrados, verifica-se que existe uma clara relação de consumo entre os compradores das unidades habitacionais e as pessoas jurídicas responsáveis pelo empreendimento, inclusive com a corre CEF, já que compete a esta a execução do programa Minha Casa Minha Vida, sendo, assim, responsável não somente pela fiscalização da escorreita execução da obra, mas também pela supervisão da liberação dos recursos.

O Contrato de Compra e Venda é aquele em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir para outra (comprador) a propriedade de uma coisa, mediante o pagamento de preço certo em dinheiro ou valor correspondente.

No caso em questão, não se pode duvidar que a CEF e as empresas responsáveis pelo empreendimento asseguraram aos compradores que as casas possuiriam determinadas qualidades, criando uma proteção contratual acerca dessas qualidades garantidas.

O Código de Defesa do Consumidor delimita as definições de consumidor, fornecedor e produto, conforme se vê, *in verbis*:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (grifo nosso)

Nesse diapasão, resta claro o enquadramento dos compradores dos conjuntos habitacionais como consumidores, ao ponto que as empresas

responsáveis pelo empreendimento imobiliário, inclusive, a Caixa Econômica Federal se amoldam perfeitamente como fornecedores, de modo que a relação discutida nessa ação se trata de uma relação de consumo e, portanto, protegida por todo o dirigismo contratual do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, é importante ressaltar a hipossuficiência dos compradores dos imóveis em face dos demais envolvidos na relação, reforçando, assim, a necessidade de proteção destes, conforme preceitua o diploma legal consumerista.

Aliás, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para a proteção e defesa dos mutuários do "Programa Minha Casa Minha Vida" tem sido reconhecida pelos Tribunais pátrios em casos análogos. Como exemplo, cite-se:

CIVIL. APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. LEI Nº 11.977/2009. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROBLEMAS NA EDIFICAÇÃO CONSTATADOS POR ÓRGÃO DA DEFESA CIVIL. SITUAÇÃO DE ALTO RISCO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. DESNECESSIDADE DE CHAMAMENTO DO VENDEDOR E DO CONSTRUTOR. **APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE DA CREDORA FIDUCIÁRIA. CONDENAÇÃO A REPARAR O IMÓVEL E A PAGAR ALUGUEL TEMPORÁRIO ATÉ QUANDO DO RETORNO DO MUTUÁRIO, COM GARANTIA DE HABITABILIDADE, SEM PREJUÍZO DO CUMPRIMENTO PELO AUTOR DOS ENCARGOS CONTRATUAIS. MANUTENÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.** 1. Apelação interposta contra sentença condenatória da ré a reparar imóvel, garantindo-lhe condições de habitabilidade e segurança, e a pagar aluguel temporário (de R\$350,00), durante o período de efetivação das obras de reparação, em favor de mutuário de contrato de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária do bem, firmado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), segundo as condições do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). 2. Em 26.11.2010, o autor firmou o contrato alusivo ao imóvel em questão com a CEF, essa na condição de credora fiduciária. Não há qualquer registro, mormente ante o silêncio da CEF nesse tocante, de inadimplência contratual por parte do mutuário. Em 11.10.2011 (portanto, menos de um ano depois da assinatura do ajuste), o órgão da Defesa Civil do Município em que situado o imóvel, constatou uma série de problemas na construção ("rachadura na parede da sala e cozinha; rachadura na laje, que atinge os dois lados da cobertura; rachadura no muro que divide os lotes, com deslocamento; fissura com infiltração na laje do quarto e circulação interna; abatimento do piso da área externa, na parte frontal da residência"), assim concluindo o relatório de vistoria: "A edificação [...] está apresentando problemas graves, nos quais estão expondo os moradores em situação de Risco Alto, sem as condições necessárias de segurança e habitabilidade. Portanto, é de fundamental importância a não permanência dos que ali residem, até os problemas serem sanados". A CEF não nega esse estado de coisas, embora caracterize os problemas como "vícios ocultos" (pois seu engenheiro, à época, não os teria identificado), pelos quais a construtora - e não ela, ré, financiadora - deveria responder. **3. A CEF detém legitimidade passiva ad causam para responder, em ação ajuizada pelo mutuário do SFH, vinculado ao PMCMV, pelos problemas estruturais de edificação cuja aquisição financiou, especialmente por atuar como "agente executor de**

políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda" (STJ, 4T, REsp 1102539/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. para Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 09/08/2011, DJe 06/02/2012), sendo significativa sua participação com o ajuste, não se justificando a formação de litisconsórcio passivo necessário com o vendedor ou o construtor (sem prejuízo de a CEF poder exercer direito de regresso). Entendimento sufragado pela Primeira Turma desta Corte Regional: "A Caixa é legítima para figurar em feitos concernentes a vícios de construção de imóvel que tenha financiado" (AC 465211, Rel. Des. Federal José Maria Lucena, j. em 10.06.2010). "A Caixa Econômica Federal, como agente executor de políticas federais destinadas ao atendimento de moradia para pessoas de baixa renda, é solidariamente responsável por vícios de construção da obra financiada" (AGTR 118072, Rel. Des. Federal José Maria Lucena, j. em 31.05.2012). Respaldo em precedentes do STJ: "Em se tratando de empreendimento de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, como na hipótese em julgamento, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por vícios na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação" (4T, REsp 738071/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 09/08/2011, DJe 09/12/2011). **4. O contrato em discussão dá corpo à relação de consumo, que encontra proteção específica no Código de Defesa do Consumidor, nenhuma disposição havendo na Lei nº 11.977/2009 que afaste esse sistema protetivo. 5. Os arts. 2º, 3º, parágrafo 1º, 6º, I e III, 7º parágrafo único, 10 e 18, do CDC, respaldam a pretensão autoral, como acolhida na sentença, não merecendo reforma o decisum vergastado. 6. Pelo desprovemento da apelação.** (TRF5. AC 00167331120114058300, rel. Des. Frederico Pinto de Azevedo, in DJE 31/01/2013 – grifos acrescidos).

Por outro lado, há que se destacar o disposto no art. 7 do CDC, que estabelece:

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

Portanto, não há qualquer dúvidas de que as disposições do Código de Defesa devem aplicar-se conjuntamente com as disposições específicas, legais e infralegais, que regulamentam o PMCMV para a proteção do direito dos mutuários adquirentes das unidades imobiliárias. Ou seja, a legislação deve ser interpretada de forma a sempre beneficiar aquele que representa o "elo" mais fraco da "corrente" comercial, realizando-se um verdadeiro diálogo entre as fontes normativas, conforme conhecida expressão cunhada por Erik Jaime e introduzida por Cláudia Lima Marques na doutrina nacional.

2.2 – A cobrança abusiva de "encargos" não previstos no contrato de financiamento com verbas do PMCMV

Antes de adentrarmos especificamente na questão das cobranças abusivas praticadas contra os compradores dos conjuntos habitacionais em questão, é imperioso destacar alguns pontos peculiares do Programa Minha Casa Minha Vida, para que se possa ter uma visão mais ampla acerca do problema.

O programa habitacional Minha Casa Minha Vida, de iniciativa do Governo Federal, em conjunto com Estados, municípios e empresas do ramo da construção civil, visa concretizar o direito à moradia, constitucionalmente previsto, para todos os cidadãos brasileiros.

Regido pela Lei 11.977/09, e posteriores modificações, o programa deixou patente a sua intenção, logo em seu artigo 1º, qual seja, a de "*criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais (...) para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais)*".

Tais previsões encontram sua ressonância e fundamento direto no disposto pelo art. 6º, *caput*, da Constituição Federal, que estabelece o direito à moradia como um dos direitos sociais fundamentais dos seres humanos. **Nesse contexto, tornar financeiramente acessível** - através do incentivo creditício, da redução de custos, da concessão de subsídios e do financiamento, ou seja, tornar viável e compatível com os níveis de renda da população em geral - **a aquisição da casa própria é direito incontestavelmente social**, não devendo ter esse caráter frustrado ou desvirtuado.

Trata-se, portanto, de um direito indissociavelmente ligado à dignidade humana, na medida em que permite a existência digna e é condição indispensável para o desenvolvimento de todas as potencialidades do homem.

Há que se destacar, ainda, a existência de regulamentação específica no âmbito do PMCMV que expressamente proíbe a cobrança de quaisquer "encargos" do comprador, além daqueles já constantes do contrato de financiamento, notadamente aqueles referentes aos honorários e custos de eventual intermediação de venda. Nesse sentido, confira-se o disposto no art. 4º, §3º, da Portaria 363/2011, alterada pela Portaria nº. 542/2011, ambas do Ministério das Cidades:

"Art. 4º (...) §3º O valor total do preço de venda dos imóveis será aquele constante do contrato de financiamento, observados os limites de investimento ou avaliação definidos para os programas de aplicação do FGTS vinculados à área orçamentária de Habitação Popular, vedada a cobrança, ao comprador, de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles

referentes aos honorários e custos de eventual intermediação de vendas" (fls. 147 - grifos acrescidos)

Ou seja, com o intuito de facilitar e assegurar a obtenção de moradias ao mais necessitados, o "Programa Minha Casa Minha Vida" estabelece uma série de concessões às empresas da construção civil, financiamento de até 100% (cem por cento) do custo de construção; amortização do valor financiado ao empreendedor pela concessão de financiamento ao adquirente de unidade habitacional; redução de encargos tributários. Contudo, para ter acesso aos referidos benefícios a construtora deverá apresentar projeto em consonância com os ditames do programa, submetendo-o, inclusive, ao crivo da Caixa Econômica Federal.

Assim, todos os custos que deverão ser suportados pelos adquirentes e mutuários do programa devem obrigatoriamente constar das planilhas de cálculo e dos projetos apresentados à CEF, compondo as informações necessárias para a avaliação do preço do imóvel e do valor a ser financiado pelo adquirente/mutuário.

Nem é preciso dizer que, seja em decorrência da expressa previsão de cobrança de valores acima do estipulados no contrato de financiamento, seja por força do disposto no artigo 6º, inc. III, do Código de Defesa do Consumidor, **o mutuário adquirente deve receber todas as informações sobre a composição do preço da unidade habitacional que estiver adquirindo, bem como de seu direito de não ser cobrado em nada a mais do que o estritamente previsto no contrato de financiamento.**

Confira-se, aliás, o que dispõe o citado artigo 6º, inc. III, do CDC:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

Por outro lado, não é demais lembrar que o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil trazem em seu bojo a previsão de que as partes devem se pautar pela boa-fé, entendida aqui como boa-fé objetiva. Aliás, a previsão da necessidade de que as partes contratuais se pautem pela boa-fé objetiva foi uma das mais importantes alterações trazidas pelo Código Civil de

2002, estendendo a todas as relações contratuais a proteção que, notadamente, deve ser aplicada ao consumidor.

Como é cediço, uma das particularidades da boa-fé objetiva é reconhecer deveres ou obrigações anexas à relação contratual, que podem surgir antes mesmo da efetiva celebração do contrato. Isto é, ela implica em deveres e obrigações para as partes antes mesmo da celebração do contrato e que não se encerram com sua extinção. Entre estas destaca-se o dever de lealdade e de confiança que deve existir entre as partes.

Assim, a presença da boa-fé objetiva afasta qualquer possível alegação das rés empreendedoras de que, por terem firmado com os adquirentes das unidades habitacionais contratos particulares, antes mesmo dos contratos de financiamento, estes supostamente dariam base jurídica para as indevidas cobranças por elas realizadas.

Portanto, não há quaisquer dúvidas de que as cobranças que estão sendo efetuadas pelas corrés Villa Lobos e Scamatti & Seller, empreendedoras do "Jardim Villa Lobos" são indevidas.

Assim, é indevida a cobrança de taxa de corretagem pelas "suposta" venda das unidades, no valor de R\$ 1.599,80 (mil, quinhentos e noventa e nove reais e oitenta centavos). Ainda mais, porque não há qualquer informação, conforme se vislumbra do compromisso de compra e venda juntado às fls. 07-17 dos autos, de quem seria a suposta "mediadora da transação". Portanto, há claro vício de origem no referido contrato por manifesta infração ao dever de informar. Vício este que se consolidou a partir do momento em que a referida unidade foi objeto de novo contrato de compra e venda, desta vez com a mediação da CEF e da corré Scamatti, por ocasião da obtenção do financiamento do PMCMV.

Indevida, também, a inconcebível, para dizer o mínimo, cobrança em separado da construção de muros de arrimo para as unidades residências do empreendimento habitacional "Jardim Villa Lobos I". Completamente infundada as alegações da corré Villa Lobos de que a construção de muros de arrimo e fechamento são obrigação dos adquirentes.

Não é preciso ser engenheiro para saber que os muros de arrimo vão muito além da necessidade de aformoseamento ou divisão da unidade

habitacional, servem antes para garantir a segurança da estrutura "escorando" e suportando grandes quantidades de terra em terrenos com inclinação. **Portanto, não são escolhas dos adquirentes, mas obras indispensáveis para assegurar a integridade das unidades habitacionais, nos casos em que se façam necessários.** Apenas para ilustração, vale ler a matéria contida no seguinte *link*: <http://casaeimoveis.uol.com.br/tire-suas-duvidas/arquitetura/o-que-sao-e-como-devem-ser-construidos-os-muros-de-arrimo.jhtm>

Seja como for, a própria corré CEF afirmou expressamente que os valores referentes à construção de muro de arrimo e fechamento dos lotes já constavam do orçamento da unidade (fls. 114).

Portanto, além de indevida, a cobrança pela construção de tais muros, no valor de R\$ 5.000,00 por unidade, além de indevida está sendo realizada em duplicidade.

É de se ressaltar, também, que, mesmo nos contratos firmados diretamente entre a corré Villa Lobos e os adquirentes, tal cobrança já seria indevida, uma vez que dela não consta qualquer previsão, tanto que o representante, conforme se verifica de suas declarações, não tinha a menor ideia pelo que estaria sendo cobrado.

O mesmo se diga com relação às cobranças supostamente decorrentes da atualização monetária do débito pelo INCC, cobradas diretamente pela corré Villa Lobos. Além de ser totalmente descabida, uma vez que o financiamento dos valores não se deu diretamente com ela, mas com a corré CEF, a quem são devidas as parcelas mensais do contrato de financiamento, é de se ressaltar que o próprio contrato de financiamento já contém o índice adequado para a cobrança de juros e atualização monetária, conforme se verifica às fls. 60 dos autos.

Por outro lado, todas as cobranças acima mencionadas são expressamente confessadas pela corré Villa Lobos - embora essa defenda sua licitude - tornando-se fatos incontroversos (fls. 96-101 dos autos).

Em decorrência do exposto, verifica-se que as cobranças efetuadas pelas corrés empreendedoras, à parte dos valores previstos e constantes do contrato de financiamento - o que contou, aliás, com o aval da

corrê CEF como se verá – são abusivas e indevidas e devem ser declaradas nulas de pleno direito.

As cláusulas eventualmente constantes em compromissos de compra e venda celebrados diretamente entre os adquirentes e as corrês empreendedoras, nas quais tais cobranças estejam previstas, são abusivas. Isto porque, além de estabelecerem condições iníquas e abusivas, afrontam a boa-fé e estão em desconformidade com a legislação de proteção ao consumidor e a legislação que disciplina os financiamento no âmbito do PMCMV, como já se expôs, inserindo-se assim nas disposições constantes do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor. Confira-se:

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

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

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

Assim, requer-se sejam tais obrigações declaradas nulas de pleno direito.

2.2.1. – Do dever de ressarcir os consumidores

Diante da abusividade das cobranças supracitadas, o estatuto consumerista previu a possibilidade de ressarcimento dos consumidores, conforme se vê, *in terminis*:

"Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.

Parágrafo único. **O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável." (grifo nosso)**

Cuida-se de medida que visa coibir tais práticas abusivas, sancionando o fornecedor que, valendo-se da condição superior que guarda na relação de consumo, obtém vantagem pecuniária indevida em detrimento do consumidor.

Doutrinariamente, a aplicabilidade do dispositivo legal revela-se de maneira bem objetiva, bastando o preenchimento de dois requisitos objetivos:

- i) cobrança indevida;
- ii) pagamento pelo consumidor do valor indevidamente cobrado.

Conquanto a norma fale em pagar "em excesso", dando a entender que deve existir um valor devido sobre o qual se cobra o excedente (excesso), tal interpretação não pode ser tão restrita, pois é claro que o **excesso é " tudo", quando o consumidor nada dever**¹.

Dessa maneira, o agir das corrés empreendedoras e da CEF amolda-se perfeitamente ao dispositivo em comento.

Ressalte-se a importância da rigorosa repressão a tal conduta, pois, do contrário, estimular-se-ia os fornecedores a lesarem os consumidores, uma vez que, embora descumprindo a legislação de proteção ao consumidor, a equação econômica resultante da cobrança irregular seria amplamente favorável a seus interesses.

Por outro lado é de se afastar, desde já, as alegações da corré CEF de que não sabia e não participou de tais cobranças abusivas. Como se viu na exposição dos fatos, o valor da avaliação das unidades habitacionais pela CEF praticamente correspondeu à soma do valor da venda com o valor da corretagem praticada pelas corrés empreendedoras. O valor do financiamento, todavia, correspondeu exatamente à subtração da corretagem, que já havia sido paga, conforme confessa a própria corré Villa Lobos às fls. 97-98. Destaque-se que tais valores firmados inicialmente entre as corrés empreendedoras e os futuros adquirentes um ano antes da celebração do financiamento pelo PMCMV.

De forma que é evidente e inegável que a CEF tinha conhecimento de tais tratativas, sendo corresponsável pelos prejuízos causados e pelo dever de devolver em dobro os valores, nos termos do parágrafo único do art. 7º do Código de Defesa do Consumidor.

¹ Nunes, Luiz Antônio Rizzatto. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. Saraiva: São Paulo, 2011.

2.3 – Da condição dos imóveis: perigo à vida e à integridade física dos consumidores

Além das diversas irregularidades anteriormente apontadas e relativas aos contratos firmados, provavelmente, a maior lesão aos consumidores neste caso ocorreu em virtude das condições produto entregue, qual seja, o próprio imóvel.

Da simples análise das fotos constantes nos autos (fls. 121/137), é possível constatar as péssimas condições em que se encontram os imóveis relativos ao empreendimento em questão.

Segundo apurado no subjacente Inquérito Civil Público, **as irregularidades na construção do mencionado loteamento são evidentes, de modo que é desnecessário possuir qualquer conhecimento técnico em engenharia civil para percebê-los.**

Foram identificadas enormes rachaduras nas edificações, bem como trechos construídos sobre desníveis de terreno sem que fosse feito o devido aterramento, o que pode e certamente traz riscos severos à integridade física e à vida dos futuros moradores. Por outro lado, basta também rápida visualização das fotográficas para se perceber que a qualidade das construções e do acabamento é sofrível.

Conforme diligência realizada por este órgão ministerial se constatou que diversos imóveis pertencentes ao conjunto habitacional em comento, de fato, se encontram em situação estrutural calamitosa. Constatou-se também que as corrés empreendedoras estão tomando medidas aparentemente mais para "maquiar" o problema do que para resolvê-lo, já que as rachaduras estão sendo cobertas com "selante plástico" e "reboco".

Mas não basta isto, o problema é entender quais falhas ou defeitos estruturais que, porventura, provocaram tais rachaduras e se estes podem trazer maiores riscos aos futuros moradores, como possíveis desabamentos. Isto somente poderá ser realizado por meio de perícia técnica habilitada. **Contudo, para evitar que os mutuários venham a residir em tais unidades habitacionais, ou continuem a fazê-lo se já instalados, tornou-se necessário o imediato ajuizamento desta ação civil pública, como medida inibitória de danos futuros, mas certos caso a situação**

continuasse como está.

Assim sendo, conclui-se que os vícios e defeitos estão claramente demonstrados nos autos, não havendo dúvidas de que as moradias em comento não possuem os padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade pretendidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

2.3.1 – Da responsabilidade do fornecedor pelos vícios e defeitos do produto

O diploma consumerista estipula inúmeros direitos para os consumidores, entre os quais, cabe citar o disposto no artigo 6º:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

I - a proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;

(...)

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;” (grifo nosso)

Como explanado inicialmente, as unidades habitacionais em comento revelaram vícios graves na qualidade das obras, não só capazes de comprometer o valor e a própria utilidade das moradias construídas, mas também de acarretar possíveis danos aos consumidores/mutuários, **uma vez que estão distantes de apresentar a segurança que deles minimamente se espera.**

Aplicável, assim, o disposto no art. 14 e no art. 18 do Código de Defesa do Consumidor, que dispõem, *in verbis*:

“ Art. 12. O fabricante, o produtor, **o construtor, nacional ou estrangeiro,** e o importador **respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.**

§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - sua apresentação;

II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi colocado em circulação.

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas."

Como se vê, constatado o defeito no fornecimento das unidades habitacionais, há responsabilidade solidária entre os componentes da cadeia produtora para o fim de saná-los.

Por outro lado, frise-se que o art. 10 do CDC coíbe de produtos ou serviços potencialmente perigosos ou lesivos aos consumidores no mercado de consumo. Quando isto ocorrer é obrigação do fornecedor imediatamente informar sobre o fato, o que também vem sendo descumprido pelas corrés.

Não se deve deixar de mencionar que o Código de Defesa do Consumidor prevê ainda a **responsabilidade objetiva** para os fornecedores de produtos e serviços, ou seja, **eles respondem independentemente de culpa pelos danos causados a consumidores ou terceiros não intervenientes numa dada relação de consumo.**

Desta forma, as demandadas não poderão alegar a inexistência de culpa a fim de se eximir das obrigações que serão impostas por meio desta ação, **inclusive, a Caixa Econômica Federal** que atua como agente executor do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, sendo, portanto responsável pela fiscalização da obra, já que esta supervisão constitui pressuposto necessário e inafastável da liberação dos recursos.

Além disso, o Decreto 7.499/11, que regulamenta a Lei 11.977/09, a qual dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, estabelece, no art. 9º, parágrafo único, inc. I, que a Caixa Econômica Federal é responsável pela observância das normas aplicáveis ao Programa, conforme segue:

"Art. 9º. Compete à Caixa Econômica Federal - CEF, na condição de Agente Gestor do FAR, expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais na operacionalização do PMCMV, com recursos transferidos ao FAR.

(...)

Parágrafo único. **Caberá às instituições financeiras oficiais federais, dentre outras obrigações decorrentes da operacionalização do PMCMV, com**

recursos transferidos ao FAR:

I - responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do PMCMV os imóveis produzidos;" (grifo nosso)

Sendo assim, carece de fundamento qualquer tentativa de se afastar a responsabilidade da corr  CEF, já que o agente financeiro que conduz e fiscaliza a obra também   responsável pelos vícios e defeitos da constru o.

Por outro lado, as falhas existentes nas unidades habitacionais são tamanhas e tão evidentes que a corr  CEF não pode escudar-se de sua evidente responsabilidade apenas com base na cláusula do contrato de financiamento que estipula que as vistorias e medi es realizadas pelos seus engenheiros destinam-se tão somente a conferir o andamento das obras para efeitos financeiros, não implicando em responsabilidade sobre a estrutura.

Ademais, é importante frisar que a omissão da Caixa Econômica Federal foi um dos fatores preponderantes para a ocorrência das lesões aos consumidores, objeto desta demanda.

Conquanto a Caixa Econômica Federal, empresa pública federal exercente de atividade econômica em regime de direito privado, não detenha poder regulamentar sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, deve obedecer alguns princípios da Administra o Pública conforme manda a Constitui o Federal em seus artigos 37 e 173.

Em casos como o desta demanda, deve a referida empresa zelar pela regular escolha das empresas imobiliárias ou construtoras que servirão de sua correspondente na execu o do Programa Minha Casa Minha Vida, fazendo com que estas atuem sempre nos limites da legalidade e da moralidade pública.

Ademais, a empresa pública, tem instrumentos contratuais suficientes para sancionar ou até mesmo rescindir o contrato com empresas de constru o civil que atuem abusivamente.

Portanto, devem as corrés serem condenadas a, primeiramente, corrigirem, se possível, todos os defeitos e vícios apresentados nas referidas unidades habitacionais, bem como a reparar todos os danos já sofridos ou que venham a ser experimentados pelos mutuários em decorrência de atrasos nas obras e da necessidade, eventual, de retirada do local.

2.3.2 - Da responsabilidade do município de Santa Fé do Sul em fiscalizar as referidas obras.

Como é cediço, os Poderes Públicos Municipais tem a obrigação de fiscalizar e orientar a ocupação do solo urbano. Tal obrigação está prevista, inclusive, na Constituição Federal, ao dispor que:

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Entre as atribuições do Poder Municipal está, assim, a de conceder o certificado de conclusão ou o popular "habite-se", que atesta que a unidade habitacional está em conformidade com as regras municipais de segurança e habitabilidade e que possibilitam que sejam ocupadas por seus respectivos residentes.

No caso em questão, compete ao Município fiscalizar, portanto, as referidas obras, embargando aquelas que se encontrem em desacordo com os códigos municipais de posturas e não concedendo o habite-se até que estas estejam em plena conformidade.

Por outro lado, em havendo negligência do Poder Público Municipal em fiscalizar as referidas obras, autorizando que os mutuários ingressem nos imóveis, será solidariamente responsável pelos danos ocorridos.

No caso do Município de Santa Fé do Sul, no entanto, aplica-se a legislação civil, com destaque para o disposto nos art. 186 e 927 do Código Civil.

2.4 - Da condenação genérica pelos danos individualmente sofridos: tutela dos direitos individuais homogêneos

Acerca da tutela dos direitos individuais homogêneos, o Código de Defesa do Consumidor estabelece a obrigação da sentença conter condenação genérica no processo de conhecimento, que será futuramente submetida a processo de liquidação e execução individual dos danos, por cada um dos consumidores lesados.

Caso os lesados não compareçam em número suficiente, o CDC permite então que a liquidação dos danos também seja realizada de forma

coletiva (*fluid recovery*).

Nesse sentido confira-se as seguintes disposições 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:**

(...)

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: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995):

I - o **Ministério Público**,

(...)"

Art. 91. **Os legitimados de que trata o art. 82 poderão propor, em nome próprio e no interesse das vítimas ou seus sucessores, ação civil coletiva de responsabilidade pelos danos individualmente sofridos, de acordo com o disposto nos artigos seguintes.**

(...)

Art. 95. Em caso de procedência do pedido, a **condenação será genérica, fixando a responsabilidade do réu pelos danos causados.**

Art. 97. A liquidação e a execução de sentença poderão ser promovidas pela vítima e seus sucessores, assim como pelos legitimados de que trata o art. 82.

Art. 100. Decorrido o prazo de um ano sem habilitação de interessados em número compatível com a gravidade do dano, poderão os legitimados do art. 82 promover a liquidação e execução da indenização devida.

Parágrafo único. O produto da indenização devida reverterá para o fundo criado pela Lei n.º 7.347, de 24 de julho de 1985.

Observa-se, dessa forma, que o estatuto consumerista prevê expressamente a possibilidade de condenação coletiva pelos danos causados, sejam eles patrimoniais ou morais, que serão posteriormente quantificados e liquidados pelos interessados na fase de execução da sentença.

2.4.1 – Dos danos patrimoniais

De tudo o quanto foi exposto, verifica-se que as corrés são solidariamente responsáveis pela reparação dos danos experimentados pelos mutuários do PMCMV, que contrataram financiamento para a aquisição das referidas unidades habitacionais.

Assim, devem responder pelos danos patrimoniais já consolidados pelos pagamentos das indevidas quantias cobradas pelas corrés empreendedoras, com o aval da corré CEF, e que excedem os valores expressamente previstos nos

contratos de financiamento celebrados sob a égide do "Programa Minha Casa Minha Vida", bem como por aqueles que eventualmente venham a ser realizados no curso desta demanda, devolvendo-se em dobro as quantias indevidamente cobradas.

Devem responder, ainda, pelos danos decorrentes dos vícios e defeitos existentes nas unidades habitacionais que estão sendo construídas pelas corrés e que já vem sendo pagas pelos consumidores através do contrato de financiamento celebrado. Sobre estes é preciso reforçar que se busca, primeiramente, sua reparação *in natura*, isto é através da imposição de obrigação de fazer às corrés voltadas para a reparação e reconstrução das unidades defeituosas, com base no disposto pelo art. 84 do CDC. Isto porque, o objetivo primordial, neste caso, é satisfazer os interesses dos mutuários/consumidores pela obtenção da casa própria, atendendo-se o disposto no art. 6º, *caput*, da Constituição Federal.

Em sendo impossível, no entanto, a reconstrução das unidades habitacionais em decorrência de graves falhas do projeto e/ou do local escolhido, o que se admite apenas para argumentar, a obrigação deve se resolver em perdas e danos, englobando não só os valores já pagos pelos mutuantes, mas também todos aqueles que, porventura, decorrentes dos atrasos na entrega das unidades, como aluguéis e demais.

Frise-se que não se busca aqui a condenação por danos futuros, mas tão somente por danos consolidados ou que se venham a consolidar no curso da ação, uma vez que estão diretamente relacionados e são desdobramentos dos defeitos e vícios das unidades habitacionais que estão sendo construídas.

2.4.2. – Dos danos morais

Além da reparação dos danos patrimoniais individuais, também se afigura, no caso, a necessidade de as corrés serem condenadas a pagar indenização pelos gravames morais causados aos consumidores e à sociedade.

Ao exigirem valores incompatíveis com os que deveriam ser suportados pelos mutuários do PMCMV, ao construírem moradias com evidentes falhas estruturais, sem, no entanto, avisar os adquirentes dos riscos, às corrés agiram em desacordo não só com o ordenamento jurídico, mas também com todas as regras de conduta e moral que se espera do agir em sociedade.

Assim, os problemas enfrentados pelos mutuários em decorrência das condutas irresponsáveis das rés agridem direitos fundamentais da pessoa humana, reconhecidamente intangíveis – tanto que elevados a cláusulas pétreas da Constituição da República – e repercutem negativamente no sentimento da comunidade.

O Código de Defesa do Consumidor contempla a indenização por dano moral, nos incisos, VI e VII do artigo 6º, conforme se vê, *in terminis*:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

VI – a efetiva prevenção e **reparação de danos** patrimoniais e **morais, individuais, coletivos e difusos**;

VII – o **acesso aos órgãos judiciários** e administrativos com vistas à prevenção ou **reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos**, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados”; **(grifo nosso)**.

Portanto, se mostra plenamente cabível a condenação das requeridas ao pagamento dos danos morais suportados pelos consumidores em questão, os quais deverão, após o trânsito em julgado da sentença condenatória, se habilitar na causa e requerer a efetiva liquidação destes danos na forma prevista em lei.

2.4.3. – Necessidade de suspensão temporária do pagamento dos valores do financiamento bancário.

Como medida de proteção dos consumidores lesados, evitando-se o aprofundamento do dano já experimentado, é imperativo que a exigibilidade das parcelas pagas a título de financiamento sejam suspensas liminarmente, enquanto não for comprovado, em juízo, que os vícios e defeitos apresentados nas unidades habitacionais são sanáveis e não implicarão em riscos futuros à integridade física e à vida dos consumidores.

Assim, requer-se que esse MM. Juízo, com fundamento no disposto nos art. 84, §3º, do CDC, no art. 4º da Lei da Ação Civil Pública e no poder geral de cautela, determine que a corré CEF se exima de enviar boletos os boletos, com vencimentos posteriores à decisão, até que seja comprovado em juízo a regularização total dos problemas descritos nesta petição inicial.

Desse modo, devem ser declaradas inexigíveis as parcelas

vincendas relativas ao financiamento, ou seja, dispensadas do pagamento pelos mutuários, desde a decisão judicial até a efetiva adequação dos imóveis ao padrão exigido pelo Programa Minha Casa Minha Vida

2.5 – Da inversão do ônus da prova

Por fim, é importante destacar que, a despeito dos fatos narrados estarem respaldados nas provas documentais e registros fotográficos já colacionadas aos autos, em face da reconhecida vulnerabilidade do consumidor, deverá ser invertido o ônus da prova, ficando a cargo das requeridas comprovar eventuais improcedência das alegações ora aduzidas, bem como arcar com eventuais custos probatórios que se fizerem necessários no decorrer da demanda.

Tal medida está ancorada no disposto pelo art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor e vem sendo amplamente admitida pela jurisprudência dos Tribunais pátrios, **incluindo a jurisprudência pacífica do Egrégio Superior Tribunal de Justiça**. Confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO DE VIDA. REAJUSTE DOS PRÊMIOS EM FUNÇÃO DA FAIXA ETÁRIA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA MOVIDA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. REQUISITOS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 07/STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. Elidir as conclusões do aresto impugnado, julgando estarem presentes os requisitos autorizadores da antecipação da tutela e da inversão do ônus da prova, demandaria o revolvimento dos meios de convicção dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, providência vedada nesta sede a teor da súmula 07/STJ.

2. O Ministério Público, no âmbito do Direito do Consumidor, também faz jus à inversão do ônus da prova.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1241076/RS, rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, j. 04/10/2012 – grifos acrescentados).

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MINISTÉRIO PÚBLICO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DIREITO DO CONSUMIDOR.

- A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no entendimento de que o Ministério Público, no âmbito de ação consumerista, faz jus à inversão do ônus da prova. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1300588/RJ, rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 03/05/2012 – grifos acrescentados).

Assim, por estarem presentes os requisitos da verossimilhança das alegações, comprovados por fotos e documentos, bem como diante da hipossuficiência dos consumidores tutelados, notadamente sob o aspecto técnico e

financeiro/social, tendo em vista que a demanda envolver questões de engenharia e que os mutuários são beneficiários do Programa Social Minha Casa Minha Vida.

3 – DA LEGITIMIDADE ATIVA

A legitimidade do Ministério Público Federal para ajuizamento da presente ação repousa na Constituição da República, bem como nas leis infraconstitucionais que disciplinam sua atuação, notadamente na Lei Complementar 75/93 (Lei Orgânica do Ministério Público da União), na Lei 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública) e na Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

O artigo 127, *caput*, da Constituição Federal, ao definir o Ministério Público e suas atribuições, prega que este é uma instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a **defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis**.

Já ao definir as funções institucionais da instituição, a Lei Maior prediz, expressamente, no inciso III, do seu artigo 129, que lhe compete **“promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos”**.

Atentando para o mandamento constitucional, a Lei Orgânica do Ministério Público da União, Lei Complementar 75/93, estabelece que:

“Art. 6º Compete ao **Ministério Público da União**:

(...)

VII – promover o inquérito civil e a **ação civil pública** para:

(...)

c) **a proteção dos interesses individuais indisponíveis, difusos e coletivos**, relativos às comunidades indígenas, à família, à criança, ao adolescente, ao idoso, às minorias étnicas e ao **consumidor;**” (grifo nosso)

Por sua vez, a Lei da Ação Civil Pública estabelece que:

“Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, **as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:** (Redação dada pela Lei nº 12.529, de 2011).

I – ao meio-ambiente;

II – ao consumidor;

(...)

Art. 5º **Têm legitimidade para propor a ação principal** e a ação cautelar: (Redação dada pela Lei nº 11.448, de 2007).

I – o **Ministério Público**; (Redação dada pela Lei nº 11.448, de 2007).”
(grifo nosso)

Por fim vale destacar que o Código de Defesa do Consumidor estabelece que:

“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 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;

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**: (Redação dada pela Lei nº 9.008, de 21.3.1995)

I – o **Ministério Público**;

No caso em tela não há dúvidas de que se está diante de evidente hipótese de tutela de direitos individuais homogêneos, revestidos de interesse social.

Isto porque, as lesões e interesses perpetradas contra os mutuários do PMCMV decorrem de condutas uniformes das corrés, quais sejam: (i) a cobrança de encargos abusivos e indevidos, pois não previstos nos contratos de financiamento do PMCMV; (ii) a construção das unidades habitacionais financiadas com claros defeitos e vícios, prejudicando não somente sua qualidade, mas também pondo em risco a integridade física e a vida dos mutuários adquirentes.

Por outro lado, o direito à moradia está previsto entre os direitos sociais da Constituição Federal, trazidos no bojo do art. 6º da Constituição Federal e o Programa Minha Casa Minha Vida, em específico, é programa social destinado à consecução daquele objetivo, contando, inclusive, com subsídios e verbas das União.

4 – DA LEGITIMIDADE PASSIVA

A legitimidade passiva da presente demanda deriva da própria relação jurídica existente entre os consumidores, a construtora, a Caixa Econômica Federal e o município no qual o empreendimento foi realizado.

Nesse sentido, o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 3º, preceitua que:

"Art. 3º - **Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica**, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, **construção**, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

(...)

§ 2º - **Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária**, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista." (grifo nosso)

A legitimidade passiva da pessoa jurídica **SCAMATTI & SELLER INFRA-ESTRUTURA LTDA.** fica configurada por ter sido ela a empresa contratada para execução das obras das unidades habitacionais e a proponente do empreendimento, conforme informações prestadas pela corrê CEF.

Já a empresa **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VILLA LOBOS I SPE LTDA.**, deve figurar no polo passivo pois funcionou como vendedora dos imóveis construídos. Conforme se verifica do contrato de financiamento, juntado às fls. 58-92, é considerada entidade organizadora do empreendimento e, portanto, corresponsável mesmo pelo instrumento particular, pelas questões decorrentes de sua execução. Além disto, conforme se verificou é quem está diretamente realizando a cobrança de encargos abusivos dos mutuários do PMCMV.

O MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL/SP, por sua vez, deve figurar no polo passivo desta demanda, pois compete somente a este a concessão do "habite-se", diante da efetiva "habitabilidade" do imóvel, sem o qual os consumidores não podem, de fato, usufruir do bem que adquiriram, sendo, portanto, a municipalidade, responsável pela fiscalização das condições de habitação dos imóveis construídos. Assim, em concedendo a referida autorização, caso as unidades não apresentem condições mínimas de habitabilidade e segurança, deve ser igualmente responsabilizado pelos danos causados.

Por fim, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** figura como agente executor do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, portanto responsável pela fiscalização da obra, sendo esta supervisão pressuposto necessário e inafastável da liberação dos recursos.

O encargo de fiscalizar a obra, assumido pela CEF como obrigação contratual, foi ignorado e levado a logro com negligência, pois que, na qualidade de financiadora, a CEF jamais poderia ter subvencionado obra condenada ao fracasso ou a evidentes prejuízos aos consumidores.

Com efeito, não é admissível que empresa pública financie empreendimentos sem verificar-lhes a efetiva execução de modo seguro, útil e eficaz. O financiamento procedido pela CEF, sem efetiva verificação da idoneidade do construtor, ou da qualidade da obra, constitui dilapidação do patrimônio da Empresa e má aplicação de recursos públicos, além de acarretar riscos aos consumidores.

Desse modo, torna-se incontestável a legitimidade dos réus para integrarem o polo passivo da presente demanda.

5 – COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL

A competência para o processamento e julgamento da presente ação é da Justiça Federal, nos termos propostos na Constituição da República, conforme se vê, *in terminis*:

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

I – **as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;**" (**grifo nosso**)

Destarte, resta cristalina a competência da Justiça Federal, mormente por envolver interesse de empresa pública da União, qual seja, a **Caixa Econômica Federal**, conforme disposição no artigo 109, inciso I, da Constituição da República.

Tal interesse se evidencia uma vez que a referida empresa pública figura no polo passivo da presente demanda, devido a sua condição de

agente executor do Programa Habitacional "Minha Casa Minha Vida", sendo, assim, responsável não somente pela fiscalização da escoreta execução da obra, mas também pela supervisão da liberação dos recursos.

Desse modo, resta inconste a competência da Justiça Federal para apreciar o presente feito, sendo, por sua vez, competente essa Subseção Judiciária de Jales/SP, uma vez que os fatos em comento se concretizaram no município de Santa Fé do Sul/SP, pertencente a sua área de abrangência.

6 - DA TUTELA ANTECIPADA

O Código de Processo Civil, no artigo 273, trata do instituto da antecipação de tutela, conforme segue, *in verbis*:

"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."

Tal previsão encontra consonância no disposto pelo art. 84 do CPC, sobretudo no §3º deste dispositivo:

Art. 84. Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação

de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

§ 1º A conversão da obrigação em perdas e danos somente será admissível se por elas optar o autor ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.

§ 2º A indenização por perdas e danos se fará sem prejuízo da multa (art. 287, do Código de Processo Civil).

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

§ 4º O juiz poderá, na hipótese do § 3º ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando prazo razoável para o cumprimento do preceito.

§ 5º Para a tutela específica ou para a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz determinar as medidas necessárias, tais como busca e apreensão, remoção de coisas e pessoas, desfazimento de obra, impedimento de atividade nociva, além de requisição de força policial.

No caso em tela estão presentes todos os requisitos que justificam a concessão de tutela antecipada, em caráter liminar. A **verossimilhança** das alegações está devidamente comprovada nos autos pelos documentos e fotografias juntados. Na verdade, com relação à cobrança de "encargos" abusivos, tal fato foi expressamente confessado pela corrê Villa Lobos, como se viu, portanto, trata-se de questão incontroversa.

Por outro lado, não há dúvidas de que se esteja diante de perigo irreparável de dano. No que tange ao risco à integridade física e à vida dos consumidores, se não for impedido de imediato que tais casas sejam habitadas - impedindo-se a concessão do habite-se ou determinando-se sua revogação - em breve ter-se-á indivíduos residindo em imóveis cujas falhas e defeitos estão sendo "maquiadas" com selante plástico e reboco.

Portanto, o **dano irreparável ou de difícil reparação é evidente**, na medida em que boa parte dos valores abusivos já foram ou estão sendo pagos pelos consumidores e em decorrência de sua condição estrutural, os imóveis podem ruir a qualquer momento.

7 - DOS PEDIDOS E DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** requer:

(i) seja **deferida a antecipação de tutela**, para **determinar**:

- (a) a **imediata suspensão da exigibilidade do pagamento das mensalidades do financiamento** de unidades habitacionais no conjunto habitacional "Jardim Villa Lobos I" pelos mutuários do PMCMV, determinando-se que a Caixa Econômica Federal abstenha-se de emitir novos boletos de cobrança até a adequação dos imóveis às regras estruturais mínimas atinentes ao Programa Minha Casa Minha Vida;
- (b) à corrê CEF que apresente a íntegra do projeto básico original e as especificações do referido empreendimento, **no prazo máximo de 10 (dez) dias**, o qual deverá ser utilizado para embasar a futura perícia técnica a ser realizada nas unidades habitacionais;
- (c) cumprida a exigência anterior, a imediata realização de perícia técnica, às expensas das corrés empreendedoras e da CEF, sobre o referido conjunto habitacional por entidade idônea, sugerindo-se os técnicos do IPT ou profissionais apontados pelo CREA/SP, a qual deve ser acompanhada pelo órgão de "Defesa Civil", ou equivalente, do corrêu Santa Fé do Sul, a fim de constatar a situação das unidades habitacionais e as medidas necessárias para os reparos, se isto possível, assegurando que tais obras garantam de forma efetiva a segurança e a integridade dos imóveis, resguardando-se, assim, os adquirentes;
- (d) realizada a perícia, às corrés empreendedoras e à CEF que iniciem imediatamente as obras de reparo, de acordo com o protocolo apontado pelos peritos;
- (e) que o corrêu Município de Santa Fé do Sul/SP abstenha-se em fornecer o "habite-se", ou revogue os eventualmente já concedidos, bem como proceda, se necessário, ao embargos de novas obras, salvo as de reparo, até que se conclua que as unidades habitacionais não representam

quaisquer riscos para a integridade física e à vida dos futuros habitantes;

(f) que o Município de Santa Fé do Sul proceda à remoção de qualquer indivíduo ou família que já estejam residindo no referido empreendimento habitacional, caso se constate a existência de quaisquer riscos à sua integridade física, alocando-os em lugar compatível, cujas expensas deverão ser suportadas pelas corrés empreendedoras e Caixa Federal;

(g) que, caso a conclusão das obras de reparo excedam o tempo previsto para conclusão das unidades adquiridas, sejam as corrés empreendedoras e CEF obrigadas a custear despesas de aluguel para os adquirentes;

(h) à Caixa Econômica Federal que se abstenha de liberar novos financiamentos e parcelas dos financiamentos atuais em favor das corrés empreendedoras, até que seja confirmado que as unidades habitacionais encontram-se estritamente adequadas ao projeto original e que não representam riscos à integridade física e à vida dos mutuários adquirentes;

(i) às corrés **Scamatti & Seller Infra-Estrutura Ltda. e Empreendimentos Imobiliários Villa Lobos I SPE Ltda.**, que se abstenham **imediatamente** de efetuar quaisquer cobranças de encargos não previstos expressamente no contrato de financiamento, notadamente da taxa de corretagem, de construção de muro de arrimo e do índice de reajuste;

(ii) a imposição de multa diária, **não inferior a R\$ 1000,00 (mil reais)**, em caso de eventual descumprimento das decisões proferidas por esse MM. Juízo Federal.

(iii) o recebimento da inicial e seu processamento nos termos do art. 94 e seguintes do Código de Defesa do Consumidor cc. as disposições aplicáveis pela Lei 7.347/85

(iv) a citação das demandadas para que, querendo, apresentem contestação;

(v) ao final, seja julgada **totalmente procedente a presente ação**, para que:

(a) sejam **confirmados/concedidos todos os pedidos feitos em sede de antecipação de tutela;**

(b) sejam as corrés Scamatti & Seller Infra-Estrutura Ltda., Empreendimentos Imobiliários Villa Lobos I SPE Ltda. e Caixa Econômica Federal **condenadas solidária e objetivamente a indenizar os danos materiais e morais, individuais e coletivos, causados aos mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida** que adquiriram unidades habitacionais do referido conjunto habitacional, em decorrência da má execução das obras de construção. Frise-se que tal responsabilidade deve ser fixada em caráter genérico, na forma do artigo 95 do Código de Defesa do Consumidor;

(c) sejam as requeridas Scamatti & Seller Infra-Estrutura Ltda., Empreendimentos Imobiliários Villa Lobos I SPE Ltda. e Caixa Econômica Federal **condenadas solidária e objetivamente a restituir em dobro, devidamente corrigidos e atualizados, os valores cobrados indevidamente dos compradores dos imóveis**, nos moldes do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor;

(d) seja o corrêu Município de Santa Fé do Sul obrigado a fiscalizar as condições das unidades habitacionais, não concedendo o alvará de ocupação, até que não existam dúvidas de que aquelas atendem as regras de solidez e segurança, sob pena de responsabilidade solidária pelos danos causados por dolo e culpa, no caso deste;

(d) seja dada publicidade ao resultado da demanda, em caso de procedência, a fim de que eventuais lesados possam

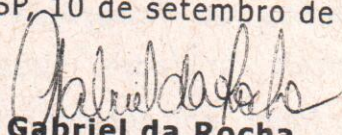
liquidar os danos individuais porventura sofridos;

(vi) a condenação das requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente prova documental, testemunhal e pericial; **requerendo, desde já, a inversão do ônus da prova em favor do consumidor, nos termos do artigo 6º, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor.**

Dá-se à causa o valor de **R\$ 4.282.480,00 (quatro milhões, duzentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e oitenta reais).**

Jales/SP, 10 de setembro de 2013.



Gabriel da Rocha

Procurador da República



MPF

Ministério Público Federal

Procuradoria
da República
em Jales

Etiqueta PRM-JAL-SP-0000 1092/2014

Ofício 397/2014 – GAB-GR

Procedimento Administrativo nº 1.34.030.000064/2013-42

Jales, 06 de maio de 2014.

A Sua Excelência o(a) Senhor(a)
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL
Rua 10, n. 345, 1º andar – Centro
CEP 15775-000 Santa Fé do Sul/SP

Senhor(a) Presidente,

Cumprimentando-o e em resposta ao ofício 052/2014, de 09 de abril de 2014, informamos que ajuizamos Ação Civil Pública lastreada no ICP 1.34.030.000064/2013-42, cuja inicial segue em anexo, gravada em mídia tipo CD.

Segue também anexada a cópia de consulta realizada no sítio eletrônico da 24ª Subseção Judiciária da Justiça Federal em Jales-SP, onde tramita a referida ACP.

Informamos, também, que se encontra em curso nesta Procuradoria da República o Procedimento Preparatório nº 1.34.030.000262/2013-14, instaurado em 18 de outubro de 2013 com o fito de investigar fatos análogos aos daquela da Ação Civil Pública.

Aproveito o ensejo para reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.


GABRIEL DA ROCHA
Procurador da República




Consulta Processual 1º grau - SJSP e SJMS


Consulta Realizada : 06 de Maio de 2014 (13:47h)

PROCESSO 0001121-48.2013.4.03.6124 [[Consulte este processo no TRF](#)]
DATA PROTOCOLO 10/09/2013
CLASSE 1 . ACAO CIVIL PUBLICA
AUTOR MINISTERIO PUBLICO FEDERAL
ADV. Proc. GABRIEL DA ROCHA
REU SCAMATTI E SELLER INFRA-ESTRUTURA LTDA e outros
ADV. SP999999 - SEM ADVOGADO e outros
ASSUNTO MUTUO HABITACIONAL - CONTRATOS/CIVIL/COMERCIAL/ECONOMIC
 E FINANCEIRO - CIVIL PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA
SECRETARIA 1a Vara / SP - Jales
SITUAÇÃO NORMAL
TIPO
DISTRIBUIÇÃO DISTR. AUTOMATICA em 11/09/2013
VOLUME(S) 2
LOCALIZAÇÃO A01DHK em 10/02/2014
VALOR CAUSA 4.282.480,00

MOVIMENTAÇÃO PROCESSUAL

Últimas 20 movimentaç

Seq	Data	Descrição
<u>25</u>	10/02/2014	AUTOS COM (CONCLUSAO) JUIZ PARA DESPACHO/DECISAO
<u>24</u>	11/12/2013	ATO ORDINATORIO Descrição do Ato: Encerramento do 1 volume e abertura do 2 volume. Complemento Livre:
<u>23</u>	11/12/2013	JUNTADO(A) PETICAO Descrição do Documento: DA CEF - CONTESTACAO Complemento Livre: PROT. 201361060036486
<u>22</u>	20/11/2013	JUNTADO(A) CARTA ORDEM/PRECATORIA/ROGATORIA NAO CUMPRI Complemento Livre: CP. N. 1239/2013 - PROT. N. 20136124001631
<u>21</u>	20/11/2013	JUNTADO(A) CARTA ORDEM/PRECATORIA/ROGATORIA PARCIALMEN CUMPRIDA Complemento Livre: CP. N. 1238/2013 - PROT. N. 201361240016191
<u>20</u>	20/11/2013	JUNTADO(A) PETICAO Descrição do Documento: FAZENDA PUBLICA SANTA FE DO SUL - CONTESTACAO Complemento Livre: PROT. N. 201361240016091
<u>19</u>	20/11/2013	JUNTADO(A) CARTA PELO CORREIO COMPROVANTE DE ENTREGA Nome da Parte: CAIXA ECONOMICA FEDERAL Complemento Livre: PROT. N. 201361240014982

18	20/11/2013	JUNTADO(A) CARTA PELO CORREIO COMPROVANTE DE ENTREGA Nome da Parte: JUIZO DISTRIBUIDOR DA COMARCA DE SANTA FE D SUL Complemento Livre: PROT. N. 201361240014981
17	20/11/2013	JUNTADO(A) PETICAO Descrição do Documento: DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - REQUERIMENTO Complemento Livre: PROT. 201361240014962
16	20/11/2013	JUNTADO(A) PETICAO Descrição do Documento: DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - REQUERIMENTO Complemento Livre: PROT. 201361240014961
15	20/11/2013	JUNTADO(A) PETICAO Descrição do Documento: DO AUTOR - MANIFESTACAO Complemento Livre: PROT. N. 201361240014164
14	17/10/2013	RECEBIMENTO NA SECRETARIA
13	17/10/2013	REMESSA EXTERNA REU OU EQUIVALENTE (PARTE PASSIVA) VISTA
12	17/10/2013	ATO ORDINATORIO (Registro Terminal)
11	11/10/2013	RECEBIMENTO NA SECRETARIA
10	04/10/2013	REMESSA EXTERNA MINISTERIO PUBLICO VISTA
9	20/09/2013	ATO ORDINATORIO Descrição do Ato: EXPEDIDA CARTA DE INTIMACAO Complemento Livre: P/ CEF - TUTELA ANTECIPADA
8	19/09/2013	RECEBIMENTO DO JUIZ C/ DESPACHO/DECISAO
7	19/09/2013	DESPACHO/DECISAO LIMINAR/ANTECIPACAO DE TUTELA DEFERIDA EM PARTE Complemento Livre: Número do Livro : 1 Número do regis : 147 Folha inicial : 235
6	19/09/2013	AUTOS COM (CONCLUSAO) JUIZ PARA DESPACHO/DECISAO

PETIÇÕES PROTOCOLADAS

Últimas 3 Petiç

Seq	Data	Descrição
9	14/11/2013	Protocolo integrado de Peticao N. 201361060036486-1/2013, datado em: 14/11/2013 (SJRPRETO)
8	07/11/2013	Protocolo de Peticao N. 201361240016310-1/2013, datado em: 07/11/2013
7	05/11/2013	Protocolo de Peticao N. 201361240016191-1/2013, datado em: 05/11/2013

Todas Partes

Todas Fases

Todas Petições