



Número: **0816946-77.2018.8.18.0140**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Comarca de Teresina**

Última distribuição : **03/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 10.000.000,00**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Interpretação / Revisão de Contrato,**

**Práticas Abusivas**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON (AUTOR)			
J C EMPREENDIMENTOS LTDA (RÉU)			
TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4246414	07/02/2019 16:48	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESINA DA COMARCA DE**  
**TERESINA**

Praça Edgard Nogueira, Cabral, TERESINA - PI - CEP: 64000-830

**PROCESSO Nº:** 0816946-77.2018.8.18.0140

**CLASSE:** AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65)

**ASSUNTO(S):** [Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Interpretação / Revisão de Contrato, Práticas Abusivas]

**AUTOR:** PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR - PROCON

**RÉU:** J C EMPREENDIMENTOS LTDA, TERRAS ALPHAVILLE TERESINA  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

### **DECISÃO**

Vistos, etc.

Trata-se de ação de Ação Civil Pública, com pedido de tutela de urgência, proposta pelo PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR (PROCON/MP-PI) em face de JC EMPREENDIMENTOS LTDA e TERRAS ALPHAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, todos qualificados nos autos.

Narra o autor, em suma, que foi instaurado pelo Ministério Público do Estado do Piauí, no âmbito do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON/PI, processo administrativo visando apurar indícios de perpetração infrativa às relações de consumo por parte do fornecedor Terras Alphaville e JC Empreendimentos.

Aduz que o referido procedimento de potencial coletivo originou-se de denúncias de consumidores que, por motivos financeiros, solicitaram o distrato do contrato de promessa de compra e venda, contudo, obtiveram a negativa do vendedor, sob o argumento de que o contrato era irrevogável e irrevogável, o que impossibilitava o distrato.

Alega que o contrato possui cláusulas abusivas e que as empresas foram penalizadas com o arbitramento de multa, devido a prática infrativa pelos fornecedores à legislação consumerista e ao próprio contrato.



Por esses motivos, requer concessão de tutela de urgência para rescisão/distrato dos contratos de promessa de compra e venda do loteamento Alphaville, dos consumidores que solicitaram/solicitarem o distrato/rescisão; a dar cumprimento a cláusula quinze, parágrafo segundo, do instrumento particular de promessa de compra e venda do Loteamento Terras Alphaville restituindo aos consumidores que tiverem os seus contratos rescindidos, os valores pagos, corrigido monetariamente, descontado o percentual de 20 % sobre o montante pago, a título de cláusula penal compensatória; que o réu apresente a lista com a identificação e qualificação de todos os contratantes que estão em atraso a mais de 30 (trinta) dias; a suspensão de todos os efeitos da mora aos contratantes que estão inadimplentes e solicitaram a rescisão contratual, com a abstenção de inclusão do CPF destes nos cadastros de restrição ao crédito, ou a imediata exclusão nas restrições que estejam ativas e a imposição de multa para assegurar o resultado prático da tutela pretendida.

É o relatório. Decido sobre a tutela de urgência.

Sem adiantamento de custas processuais, nos termos do art. 18 da Lei 7.347/1985 e do art. 87 da Lei 8.078/90.

Primeiramente, nenhuma dúvida subsiste acerca da legitimidade do Ministério Público para intentar ações desta natureza, na qual se visa tutelar interesses coletivos, nos termos dos arts. 81 e 82, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Possível também que o Ministério Público postule em juízo a defesa de direito de consumidores que firmaram contrato de compra e venda de imóveis sob o argumento de que as avenças possuem cláusulas abusivas, que é a narrativa da inicial. Dessa forma decidiu o Superior Tribunal de Justiça em recente julgado (Corte Especial. EREsp 1.378.938-SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, julgado em 20/06/2018 - Informativo629 do STJ).

Dito isso, passo à análise do pedido de tutela de urgência

Nas lições de Humberto Theodoro Júnior, a tutela provisória é uma “técnica de sumarização, para que o custo da duração do processo seja melhor distribuído, e não mais continue a recair sobre quem aparenta, no momento, ser o merecedor da tutela” (“Curso de Direito Processual Civil - Volume I”. 57<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: GEN | Editora Forense, 2016. P.).

Desta feita, para fins de concessão de provimento liminar (art. 9.º, Parágrafo único, I, do CPC), deve a parte autora demonstrar a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).



Analisando os autos, vislumbro plenamente a ocorrência de tais requisitos, sobre os quais passo a discorrer.

A probabilidade do direito consiste na força dos fundamentos jurídicos da pretensão posta, que se referem não apenas a matéria de fato, como também à subsunção dos mesmos à norma invocada. Pela documentação juntada aos autos, ficou demonstrada, num juízo perfunctório, a abusividade da recusa de promover a rescisão contratual, mesmo prevista na cláusula quinze do contrato firmado. No caso em tela, o Parquet juntou aos autos cópia da Portaria nº 50/2017 que instaurou o Processo Administrativo nº 000449-002/2017, demonstrando que as empresas foram penalizadas com o arbitramento de multa, devido a prática infrativa à legislação consumerista e ao próprio contrato.

Assim, entendo que os contratos objeto desta ação não seguem plenamente os ditames do código consumerista.

Por consequência, presente o perigo de dano, pois a não realização da rescisão resulta na mora dos compradores, existindo, ainda, a possibilidade da inclusão nos cadastros de inadimplentes.

Ante o exposto, presentes os pressupostos legais, DEFIRO a tutela de urgência requerida, sob pena de multa que fixo em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o descumprimento do determinado, acrescido de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada dia de descumprimento, até o limite de 30 dias-multa, para determinar aos réus:

1) a rescisão/distrato dos contratos de Promessa de Compra e Venda do Loteamento Alphaville, dos consumidores que solicitaram ou solicitarem o distrato/rescisão;

2) dar cumprimento a Cláusula Quinze, Parágrafo Segundo, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Loteamento Terras Alphaville, restituindo aos consumidores que tiverem os seus contratos rescindidos, os valores pagos, corrigido monetariamente, descontado o percentual de 20% sobre o montante pago, a título de cláusula penal compensatória;

3) apresentarem a lista com a identificação e qualificação de todos os contratantes que estão em atraso a mais de 30 (trinta) dias;



4) a suspensão de todos os efeitos da mora, aos contratantes que estão inadimplentes e solicitaram a rescisão contratual, se abstendo de incluir o nome destes nos Cadastros de Restrição ao Crédito (SPC, SCPC e Serara) ou em caso de já efetivada a inscrição, a imediata exclusão.

A multa aplicada deverá ser revertida ao Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor- FPDC, CNPJ n° 24.291.901/001-48 (Agência n° 0029, Conta n° 899-8, OP 006, Caixa Econômica Federal).

Inverto o ônus da prova, com base no art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Publique-se edital de intimação com prazo de trinta dias, a fim de que os interessados, caso queiram, possam intervir no processo como litisconsortes, nos termos do art. 94 do CDC.

Atendendo a solicitação da parte autora, **designo audiência prévia de conciliação para o dia 08 de abril de 2019, às 09:20 horas**, nos termos do art. 334 do CPC, na Sala 01 do Centro Judiciário de Soluções de Conflitos e Cidadania – CEJUSC, situado na Praça Des. Edgard Nogueira, S/N, Centro Cívico, 64000-830, TERESINA-PI, Fórum Central Cível e Criminal - 5ºAndar.

Advirta-se o réu que o prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de contestação se iniciará após a audiência de conciliação, caso não haja composição entre as partes (art. 335, I, CPC).

Com urgência, notifiquem-se os demandados, para cumprir a decisão. No mesmo ato, cite-se os demandados.

Expedientes necessários. Cumpra-se.

**TERESINA-PI**, 7 de fevereiro de 2019.

**SEBASTIÃO FIRMINO LIMA FILHO**  
**Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Teresina**

