



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE TOLEDO
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE TOLEDO - PROJUDI
RUA ALMIRANTE BARROSO, 3202 - CENTRO CÍVICO - Toledo/PR - CEP:
85.905-010 - Fone: (45) 3378-6661

Autos nº. 0004886-06.2017.8.16.0170

Vistos etc.

1. Trata-se de Ação Civil Pública com pedido de tutela de urgência e liminar, promovida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ em face de ÀQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (KOCH & MULLER LTDA. ME), GRUPO RESIDENCIAL DANIEL, GRUPO RESIDENCIAL EMANUEL, MARCOS LUIZ KOCH, EDGAR MULLER, ADEMAR LINEU DORFSCHMIDT E LUCIANO DRIES, devidamente qualificados na inicial, na qual alega que os requeridos, em flagrante ilegalidade, promoveram a criação de pessoas jurídicas com o objetivo de comercializar “cotas imobiliárias” de imóveis, visando futura compra de terrenos rurais indefinidos para parcelamento de solo não autorizado pelo Poder Público. Afirma que os requeridos praticaram ato de publicidade enganosa e exercício irregular da profissão de corretor de imóveis. Aduz que no município de Toledo/PR, os requeridos formaram os Grupos Residenciais DANIEL e EMANUEL, os quais já venderam conjuntamente 264 cotas (anexos I e II), com a participação de vereador deste município. Afirma que a conduta ilícita já foi praticada pelos requeridos em outras cidades no oeste do Paraná. Com base nesses fatos, requer a concessão de tutela provisória de urgência a fim de determinar que os requeridos se abstenham de comercializar novas cotas imobiliárias e sejam proibidos de realizar negócios jurídicos visando à aquisição das áreas para a formação de loteamento irregular, noticiado nos autos. Requer seja decretação a indisponibilidade dos bens dos requeridos, até o valor de R\$ 100, 000.00, para cada um dos réus, e o bloqueio das contas bancárias de titularidade dos grupos residências EMANUEL E DANIEL, como forma de garantir o futuro cumprimento de sentença. Por fim, requer liminarmente a inversão do ônus da prova, com fulcro no art. 21 da Lei 7347/85.

É o breve relatório. Decido.

2. Das tutelas de urgência:



Da análise dos documentos que instruem a inicial, verifica-se que estão presentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Com relação à probabilidade do direito, este requisito legal restou evidenciado nos autos pelos documentos colacionados nas mov. 1.3 (fl. 08) e 1.4, que revelam que os projetos de loteamento, denominados de Grupo Residencial DANIEL E EMANUEL, vem sendo amplamente divulgados no município de Toledo/PR, com a venda de cotas para formação dos grupos de condomínios por meio de folders e por redes sociais.

No entanto, referida venda de imóveis para fins de loteamento aparentemente está ocorrendo sem a aprovação do Poder Público, conforme ofício enviado pelo Município de Toledo (ev. 1.14), bem como sem registro imobiliário, conforme ofício de ev. 1.17, em inobservância as exigências do Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001), da Lei nº. 6.766/1979 e da Lei Municipal 1.945/2006, que regulamentam a matéria.

Desse modo, as “cotas imobiliárias” vem sendo comercializadas pelos requeridos, mediante contratos de “compromisso de aquisição de cota”, com a previsão de implantação de loteamento, a ser efetivado mediante à aquisição de lote rural (cláusula 1ª, 4ª e 9ª do compromisso juntado no ev. 1.30 e 1.131) contudo, sem qualquer regularização e infraestrutura do loteamento.

Desse modo, restou demonstrado em sede de cognição sumária que estão sendo comercializadas cotas imobiliárias para aquisição de moradias, em futuros loteamentos, os quais serão supostamente criados em área rural, em nítida inobservância das normas legais que regulamentam a matéria e do próprio Código de Defesa do Consumidor.

Note-se que nessa fase de cognição sumária, não se deve exigir ampla e robusta comprovação do direito da parte requerente, sendo suficiente a formação de um juízo prévio de probabilidade.

De igual forma está presente o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo, vez que conforme informações colhidas pelo Ministério Público em sede de inquérito civil (Anexo I e II do inquérito Civil em CD-ROM), já foram comercializados mais de



200 (duzentos) lotes, em evidente prejuízo aos consumidores adquirentes. Assim, o perigo de dano está na possibilidade de venda de outros imóveis, nas circunstâncias relatadas na inicial e em número indeterminado.

Assim sendo, as tutelas provisórias de urgência requeridas pelo Ministério Público consistentes na abstenção dos requeridos de comercializar novas cotas imobiliárias e proibição de realizar negócios jurídicos visando à aquisição das áreas para a formação de loteamento irregular, devem ser deferidas imediatamente, sob pena de danos irreparáveis a coletividade deste Município.

2.1. Da indisponibilidade dos bens dos requeridos:

O Ministério Público requer a decretação a indisponibilidade dos bens dos requeridos, até o valor de R\$ 100, 000.00, para cada um, e o bloqueio das contas bancárias de titularidade dos grupos residências EMANUEL E DANIEL, como forma de garantir o futuro cumprimento de sentença.

Com relação a indisponibilidade de bens em caráter liminar, deve ser decretada observando os requisitos legais, quais sejam: fortes evidências da gravidade dos fatos, fundado receio de ineficácia da prestação da tutela jurisdicional, bem como a proporcionalidade da medida.

Da análise dos autos, nota-se que as irregularidades apontadas pelo Ministério Público com relação a empresa requerida ÁQUILA EMPREENDIMENTOS e o requerido MARCOS LUIZ KOCK são de elevada gravidade. Isso porque conforme ofício de ev. 1.6, verifica-se que a empresa requerida sequer possui inscrição junto ao CRECI. Ademais, o requerido MARCOS LUIZ KOCK aparentemente praticou conduta idêntica em outros municípios da região oeste do Paraná, causando graves danos a um número expressivo de consumidores, nos termos das informações juntadas aos autos por meio dos ofícios de fls. 142, 159, 165, notadamente da prefeitura de Marechal Candido Rondon (ofício 242/2017).

Inclusive, há indícios de que a divulgação da venda dos imóveis está sendo feita com a participação do requerido e vereador desta Comarca, Ademar Lineu Dorfschmidt, à população de baixa renda, o que reitera a gravidade da conduta.



Outrossim, trata-se de ação civil pública por atos praticados contra consumidores e que além de pedido de ressarcimentos dos danos causados aos adquirentes dos imóveis, há pedido de dano moral coletivo. E considerando a gravidade da conduta em tese praticada pelos requeridos, necessária a decretação da indisponibilidade de seus bens neste momento processual, sob pena de se esvaír o objeto da ação com relação a reparação material dos consumidores lesados.

E diante da indeterminação do número de vítimas, que pode ser bem maior da quantia informada nos autos, considero o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para cada requerido, proporcional, visando garantir o futuro cumprimento de sentença e ressarcimentos dos adquirentes de boa-fé.

De igual forma e pelos mesmos motivos, necessário o bloqueio das contas bancárias abertas em nome dos grupos residências EMANUEL E DANIEL, com o intuito de restringir o montante pago até então pelos consumidores e ainda não levantado pela parte requerida, considerando o caráter volátil do dinheiro.

2.2. Da inversão do ônus da prova liminarmente:

Da análise dos autos e da extensa documentação acostada, entende esta magistrada que não há necessidade de inversão do ônus da prova em momento anterior ao previsto em lei (CPC) e tampouco prejuízos. Isso porque o novo Código de Processo Civil estabelece que o ônus da prova será analisado quando do despacho saneador, lei aplicável a presente ACP, nos termos do artigo 19, da Lei 7437/85, razão pela qual, neste momento será analisado o pedido formulado na inicial.

Assim sendo, indefiro por ora, a inversão liminar do ônus da prova.

3. Ante o exposto, com fulcro no art. 300, do CPC, e diante da presença dos pressupostos legais, defiro as seguintes tutelas de urgência:

a) determino a abstenção da parte requerida de veicular, anunciar e formalizar propostas de venda de cotas imobiliárias para a formação de grupos de condomínios



por meio de folders, redes sociais, realização de reuniões ou qualquer outro meio físico ou digital, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de imposição de multa diária de R\$ 5.000.00, em caso de descumprimento;

b)determino a proibição da parte requerida de vender novas cotas imobiliárias ou celebrar novos contratos de compromisso de compra e venda de cotas do GRUPO RESIDENCIAL DANIEL e GRUPO RESIDENCIAL EMANUEL, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de imposição de multa de R\$10.000.00 para cada cota comercializada ou contrato firmado.

c)determino a proibição da parte requerida de formar novos GRUPOS RESIDENCIAIS com o objetivo de comercialização de cotas imobiliárias, bem como sejam proibidos de celebrar contratos de compromisso de compra e venda de cotas de eventuais grupos que vierem a criar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de imposição de multa de R\$10.000.00 para cada cota comercializada ou contrato firmado;

d)determino a proibição da parte requerida de celebrar quaisquer atos jurídicos por meio de escrituras públicas ou compromisso particular de compra e venda, objetivando adquirir as áreas pretendidas para a formação de loteamentos em prol de GRUPO DANIEL e GRUPO EMANUEL, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa cominatória no valor de R\$ 500.000.00 (quinhentos mil reais).

4. Defiro ainda liminarmente a indisponibilidade sobre os bens dos requeridos, até o limite de R\$100.000.00 (cem mil reais) para cada parte, mediante penhora *on line* via sistema BACENJUD.

4.1.Em caso de restar totalmente ou parcialmente infrutífera a diligência anterior, defiro o bloqueio e indisponibilidade de veículos dos requeridos por meio do sistema RENAJUD.

5. Defiro liminarmente a indisponibilidade e bloqueio das contas bancárias do GRUPO RESIDENCIAL DANIEL e GRUPO RESIDENCIAL EMANUEL através do Sistema BACENJUD.



5.1 Intimem-se imediatamente acerca da presente decisão.

6. Sem prejuízo, CITEM-SE OS REQUERIDOS para, querendo, oferecer contestação, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC/2015, art. 335 do Código de Processo Civil) sob pena de revelia e presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor (CPC/2015, art. 344).

7. Notifique-se o MUNICÍPIO DE TOLEDO acerca da propositura da presente ação, para querendo, intervir no feito.

8. Publique-se edital nos termos do artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), no órgão oficial com prazo de 60 (sessenta) dias e no jornal local, a fim de que os interessados possam intervir no processo.

9. Intimem-se. Diligências necessárias.

Toledo, 05 de maio de 2017.

Vanessa D'Arcangelo Ruiz Paracchini
Magistrada

