



**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. 0010920-94.2017.8.16.0170**

**1. O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** ajuizou a presente ação civil pública com pedido de tutela de urgência, em face de **ÀQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (KOCH & MULLER LTDA. ME), GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE, GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM, 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 e não registrado no cartório de registro de imóveis. Aduz que os contratos firmados são nulos vez que o negócio jurídico envolve objeto ilícito, que os requeridos praticaram ato de publicidade enganosa e exercício irregular da profissão de corretor de imóveis. Afirma ainda que os requeridos formaram, no município de Toledo/PR, quatro grupos residenciais, DANIEL e EMANUEL, objeto de discussão nos autos em apenso (autos nº 0004886-06.2017.8.16.0170), e dois grupos discutidos na presente demanda, HENRIQUE e BENJAMIM, os quais juntos já comercializaram cerca de 1.000 (mil) cotas imobiliárias, com a participação de vereador deste município, e tem como propósito adquirir lotes rurais para posterior divisão, como forma de burlar a legislação que disciplina a subdivisão e ocupação do solo urbano.

Com base nesses fatos, requer a concessão de tutela provisória de urgência a fim de determinar que os requeridos se abstenham de anunciar; comercializar novas cotas imobiliárias; proibidos de formarem novos grupos residenciais e de realizar negócios jurídicos visando à aquisição das áreas para a formação de loteamento irregular, noticiado nos autos. Requer seja decretada a indisponibilidade e bloqueio das contas bancárias dos GRUPOS RESIDENCIAIS HENRIQUE e BENJAMIM, seja determinada a suspensão de quaisquer operações bancárias envolvendo a cobrança e pagamento de boletos atinentes a aquisição de cotas imobiliárias dos referidos grupos residenciais, bem como seja decretada a quebra do sigilo bancário dos mencionados grupos. 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 provisórias 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 no mov. 1.82 e mov. 1.85/1.87, que revelam que os projetos de loteamento, denominados de GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE e GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM, vem sendo amplamente divulgados no município de Toledo/PR, com a venda de cotas imobiliárias para formação dos grupos de condomínios por meio de folders e por redes sociais.

No entanto, verifica-se que a referida venda de imóveis para fins de futuro loteamento aparentemente está ocorrendo sem a aprovação do Poder Público, conforme ofício enviado pelo Município de Toledo (ev. 1.2, fl. 828), bem como sem registro imobiliário, conforme ofício de ev. 1.2 (fls. 826/827), 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, §2º, 4ª, 8ª, 11ª do termo de aquisição de cotas imobiliárias - mov. 1.9 e 1.10), 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 imóveis, em futuros loteamentos, os quais serão supostamente criados em área rural deste município, 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 obtidas junto aos autos de exibição de documento em apenso (autos nº. 0006777-62.2017.8.16.0170) e depoimentos colhidos pelo Ministério Público em sede de inquérito civil (Anexo I e II do inquérito Civil em CD-ROM), já foram comercializados mais de 1.000 (mil) cotas imobiliárias, em evidente prejuízo aos consumidores adquirentes. Assim, o perigo de dano está na possibilidade de venda de outras cotas, 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 anunciar, divulgar, comercializar novas cotas imobiliárias e 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 quebra do sigilo bancário:

A proteção ao sigilo de dados, incluindo os bancários, está prevista no do art. 5º, inciso XII, da Constituição Federal, bem como na Lei complementar nº 105 de 2001.

Na lição de ARNOLDO WALD, “*sigilo bancário é o meio para resguardar a privacidade no campo econômico, pois veda a publicidade sobre movimentação da conta corrente bancária e das aplicações financeiras*” [1].

E a Lei complementar nº 105 de 2001, em seu artigo 1º, caput, delimita o objeto da proteção do sigilo bancário: “*Art. 1º As instituições financeiras conservarão sigilo em suas operações ativas e passivas e serviços prestados*”.

A doutrina constitucional moderna é unânime quanto ao entendimento de que não há direitos absolutos. Isso porque o interesse social, a promoção do bem de todos, prevalece sobre o direito individual.

Assim, a quebra do sigilo bancário é medida excepcional, autorizada, somente, quando demonstrada a ineficácia da obtenção de informações por outros meios.

No caso dos autos, trata-se da constituição em tese de loteamentos irregulares, cujas vendas, alcançaram um número indeterminado de consumidores, que efetuaram o pagamento de cotas imobiliárias.

Há, portanto, interesse social na concessão da medida.

Ademais, o histórico de movimentações das contas de titularidade do GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE e do GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM só é possível mediante autorização judicial, nos termos da lei, razão pela qual, a medida não pode ser obtida de outra forma pelo Ministério Público.

Desta feita, necessária a quebra do sigilo bancário das contas de titularidade do GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE e do GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM para fins de aferir os exatos valores que envolvem a comercialização das referidas cotas imobiliárias e garantir a eventual reparação dos consumidores.



### **2.3. Da indisponibilidade dos bens dos requeridos:**

O Ministério Público requer seja determinada a indisponibilidade e bloqueio das contas bancárias dos Grupos Residenciais HENRIQUE e BENJAMIM, através do sistema BACENJUDI, 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: **a)** fortes evidências da gravidade dos fatos; **b)** fundado receio de ineficácia da prestação da tutela jurisdicional; e **c)** 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. 1.84 (fl. 61), 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 seq. 191 (fls. 142), seq. 1.94 e seq. 1.105 (fl. 165), notadamente da prefeitura de Marechal Candido Rondon (ofício 242/2017 – fl. 174).

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 esvair o objeto da ação com relação a reparação material dos consumidores lesados.

Ademais, diante da indeterminação do número de vítimas, que pode ser bem maior da quantia informada nos autos, considero a indisponibilidade dos valores existentes nas referidas contas bancárias de titularidade dos GRUPOS RESIDENCIAIS HENRIQUE e BENJAMIM, proporcional, visando garantir o futuro cumprimento de sentença e ressarcimentos dos adquirentes de boa-fé.

### **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 HENRIQUE e GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM, 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 HENRIQUE e GRUPO BENJAMIM, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa cominatória no valor de R\$ 500.000.00 (quinhentos mil reais).

**e)** determino a abstenção da parte requerida de realizar quaisquer operações bancárias envolvendo a cobrança de boletos correspondentes à aquisição de cotas imobiliárias do GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE e GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa diária de R\$ 5.000.00, em caso de descumprimento.



**4.** Defiro a quebra do sigilo bancário das contas de titularidade do GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE e do GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM, qualificados na petição inicial (seq. 1.1), para que sejam exibidos em juízo cópia de todos os extratos de movimentações bancárias e aplicações dos referidos grupos, deste a abertura até a presente data. Oficie-se a instituição financeira, conforme requereu pelo Ministério Público, fixando o prazo de 10 (dez) dias para resposta.

**5.** Defiro liminarmente a indisponibilidade e bloqueio das contas bancárias do GRUPO RESIDENCIAL HENRIQUE e GRUPO RESIDENCIAL BENJAMIM através do Sistema BACENJUD. Não sendo possível via sistema, oficie-se.

**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, data e hora da inserção no sistema.

**VANESSA D'ARCANGELO RUIZ PARACCHINI**

**Juíza de Direito Substituta**

---

[1] Apud DELGADO, José Augusto. O sigilo bancário no ordenamento jurídico brasileiro. Revista de Estudos Tributários. n.º. 22. Ed. Síntese. Porto Alegre. Nov-dez/2001. p.144.

