EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MATELÂNDIA/PR

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ,** por intermédio da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Matelândia, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e institucionais, vem, respeitosamente, com fundamento nos artigos 127, *caput,* e 129, inciso III, da CF/88; no artigo 25, inciso IV, alínea "b", da Lei nº 8.625/93; e, demais dispositivos das Leis nº 7.347/8 e nº 8.429/92, baseado no Inquérito Civil nº MPPR-0089.17.000253-2, ajuizar a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, c/c PEDIDOS DE TUTELA DE URGÊNCIA e INDISPONIBILIDADE DE BENS

em face de **ÁQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS,** com nome empresarial **KOCH & MULLER LTDA. ME,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ [redacted] com sede n[redacted], [redacted], em [redacted], com filial na Rua [redacted]a, telefone [redacted] nesta cidade [redacted], representada por seu sócio administrador MARCOS LUIZ KOCH,

CONDOMÍNIO VITÓRIA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº [redacted] com sede na [redacted] representado por seus representantes legais, MARCOS LUIZ KOCH e EDGAR MULLER.

MARCOS LUIZ KOCH, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n[redacted] residente na[redacted]al [redacted]R, com telefone ([redacted]ambém podendo ser localizado na sede da empresa Áquila Empreendimentos, com sede na Rua [redacted]n-[redacted]

EDGAR MULLER, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob nº [redacted] residente[redacted]ia, E[redacted]na cidade [redacted]ambém podendo ser localizado na sede da empresa Áquila Empreendimentos, com sede na Rua [redacted] PR.

DO OBJETO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Conforme documentos que instruem o Inquérito Civil MPPR-0089.17.00253-2, denota-se que os requeridos, com o nítido propósito de burlar a legislação que dispõe sobre o uso e ocupação de solo urbano e rural, um aderindo a vontade do outro e sobretudo almejando lucro às custas de pessoas incautas, se organizaram para promover a criação de pessoas jurídicas com o objetivo de oferta e comercialização de 'cotas' de imóveis, violando inúmeros dispositivos legais que regem a matéria.

No mesmo sentido, a farta documentação que instrui a presente ação revela que os réus vêm praticando atos de publicidade enganosa e exercendo de forma ilegal a profissão de Corretor de Imóveis para atingir seus objetivos ilícitos.

Nesse contexto, evidencia-se abuso dos requeridos na oferta e venda de cotas para compra futura de terrenos para parcelamento incerto e não autorizado, mediante falsa promessa de posterior regularização dos terrenos em consonância com o Plano Diretor Municipal, de modo totalmente lesivo ao direito dos consumidores, neste caso, adquirentes de boa-fé que sonham em ter um imóvel próprio.

Portanto, a presente Ação Civil Pública objetiva, em caráter preventivo, à imediata cessação da violação à legislação que rege o tema, buscando através de tutela antecipada o impedimento dos atos que envolvem a oferta e comercialização de 'cotas' de imóveis indefinidos, sobretudo para coibir a criação de futuros loteamentos clandestinos no município de Céu Azul, estes entendidos como qualquer método de parcelamento do solo sem a prévia aprovação do poder público.

Ademais, busca-se a devolução integral dos valores pagos pelos adquirentes de tais 'cotas', bem como a condenação dos requeridos em danos morais coletivos, sendo necessária a concessão de tutela de urgência para coibir tal prática e promover a indisponibilidade de bens dos envolvidos para futura reparação dos danos.

DA LEGITIMIDADE ATIVA

A legitimação ativa do MINISTÉRIO PÚBLICO para a propositura desta ação decorre de mandamento constitucional, vez que lhe é incumbida "a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis" (art. 127 "caput" da CF/88).

No mesmo vértice, o mecanismo da Ação Civil Pública para a defesa de interesses difusos e coletivos está previsto constitucionalmente (art. 129, inc. III, da Carta Magna):

> *Art. 129 - São funções institucionais do Ministério Público:*
> *(…)*
> *III - promover o inquérito civil e a ação civil pública, para proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos.*

A seu turno, com substrato na Lei da Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/85), ampliou-se o escopo de abrangência da atuação do Ministério Público para propor ação de responsabilidade em defesa dos consumidores, da ordem urbanística e de qualquer interesse difuso ou coletivo:

> *Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:*
> *I - ao meio-ambiente;*
> *II - ao consumidor;*
> *(...)*
> *IV - a qualquer outro interesse difuso ou coletivo.*
> *(...)*
> *VI - à ordem urbanística.*

Nesse vértice, cabe destacar que a presente ação objetiva a proteção difusa da ordem urbanística e dos consumidores lesados em virtude da publicidade enganosa e venda ilegal de cotas para aquisição futura de lotes em área não regularizada, estando em total desconformidade com os trâmites legais exigidos pela legislação pertinente.

Sendo assim, inquestionável a legitimidade do Ministério Público para ajuizar a presente ação com fundamento na Constituição Federal e na legislação infraconstitucional, diante da necessidade de resguardo da ordem urbanística e da proteção dos consumidores.

DA LEGITIMIDADE PASSIVA.

A empresa ÁQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (KOCH & MULLER LTDA ME) e o CONDOMÍNIO VITÓRIA, representados por seus sócios administradores e idealizadores MARCOS LUIZ KOCH e EDGAR MULLER, integram o polo passivo da demanda, porque na condição de empreendedores, são os responsáveis diretos pela idealização dos negócios ilícitos, com finalidade eminentemente comercial, visando à obtenção de lucro através do descumprimento da legislação pátria.

Os próprios documentos intitulados ‘Compromisso de Aquisição de Cota do Condomínio Vitória” deixam entrever de forma clara a responsabilidade dos envolvidos acima descritos, pois MARCOS KOCH e EDGAR MULLER, sócios da empresa ÁQUILA EMPREENDIMENTOS, sediada em Marechal Cândido Rondon-PR, são os responsáveis pela oferta, intermediação e venda de cotas através da pessoa jurídica denominada CONDOMÍNIO VITÓRIA.

> *“1º. – Os idealizadores deste condomínio são: Marcos Luiz Koch e Edgar Muller, os quais irão organizar e trabalhar em prol do grupo...”*

De igual modo nos documentos intitulados “Contrato de Compra e Venda de terreno Loteamento Vitória”, o “Condomínio Vitória” aparece como “promitente vendedor”, sendo representado por seus “presidentes” MARCOS KOCH e EDGAR MULLER. A seu turno, verifica-se que o chamado CONDOMÍNIO VITÓRIA foI criado por MARCOS LUIZ KOCH e EDGAR MULLER especificamente com a finalidade ilícita de captação de recursos dos consumidores para a operacionalização do sistema, tratando-se em verdade de pessoa jurídica que está atuando à margem da lei, em negócio milionário, conforme adiante se demonstrará.

Destarte, tratando-se de ação civil pública em defesa de interesse difuso, é evidente que não se aplicam as normas do processo comum, incidindo regramento próprio em face da natureza da presente demanda, qual seja, o princípio da solidariedade, cuja responsabilização deve atingir todos os envolvidos.

Portanto, em virtude da natureza difusa dos interesses em questão, que importam necessariamente em maior extensão dos danos, exige-se a firme atuação do Ministério Público, sob pena de conivência com a situação ilícita do empreendimento que se pretende instalar, haja vista a clandestinidade comprovada de referido grupo residencial, o qual sequer possui registro nos Cartórios Imobiliários, bem como não houve emissão de qualquer alvará ou concessão de licença pela Prefeitura de Céu Azul/PR.

DOS FATOS.

Inicialmente, insta destacar que a empresa ÁQUILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com nome empresarial KOCH & MULLER LTDA. ME (CNPJ 19.662.409/0001-00), representada por seus sócios administradores MARCOS LUIZ KOCH e EDGAR MULLER, tem origem na cidade de Marechal Cândido Rondon/PR, tendo sido criada formalmente em 30 de janeiro de 2014 (evento 1.5 – Autos 0004886-06.2017.816.0170 - fls. 05 do presente Inquérito Civil).

Dentre as atividades imobiliárias exercidas de maneira irregular, constatou-se que a empresa ÁQUILA não possui inscrição junto ao CRECI/PR – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, o qual exerce a fiscalização do ramo imobiliário, apurando administrativamente e disciplinando os profissionais da área (evento 1.3 – Autos 0004886-06.2017.816.0170 - fls. 05 do presente Inquérito Civil).

No mesmo sentido, conforme denunciado pelo CRECI da 6ª Região ao Ministério Público na 3ª Promotoria de Justiça da Comarca Toledo/PR (evento 1.3 – Autos 0004886-06.2017.816.0170 – fls. 05 do presente Inquérito Civil), os representantes legais da empresa ÁQUILA, quais sejam, os requeridos MARCOS KOCH e EDGAR MULLER, também não possuem título de Corretor de Imóveis, de maneira que exercem ilegalmente a profissão, em desconformidade com as Leis 4.591/64 e 6.530/78.

Conforme amplamente demonstrado pela farta documentação que instrui a presente ação, a empresa ÁQUILA e seus sócios MARCOS KOCH e EDGAR MULLER promovem, por meio do sistema de condomínios em grupo, reuniões para a promoção de vendas de cotas, visando a aquisição futura de uma chácara ou lote rural, a fim de promover a urbanização do bem, mediante divisão do imóvel rural entre os cotistas.

Essas reuniões ou “assembleia geral extraordinária (sic)”, como chamam os idealizadores, são realizadas com frequência, oportunidade em que os requeridos demonstram aos interessados como funciona o “sistema” de cotas

para aquisição futura das glebas, anunciando como forma de marketing que as vendas ocorrem “sem consulta cadastral”, dentre outras facilidades para pagamento, tal qual o parcelamento em 50 vezes, conforme ilustração comercial de fls. 09 do presente Inquérito Civil.

Entretanto, não obstante a promessa de “realização do sonho da casa própria” que muitos almejam, os réus mascaram várias informações de suma importância para tamanha aquisição, pois em cartilha explicativa do funcionamento do sistema os réus estipulam que (fls.88/91 Apenso nº 1- IC 0089.17.000253-2):

> *a) O valor das primeiras 15 parcelas é de R$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais), sendo acrescidos R$ 23,00 (vinte e três reais) de taxa administrativa totalizando o boleto, R$ 308,00 (trezentos e oito reais) para cada parcela, em caso houver atraso é cobrado 0,9% de juro de mora diária e 5% de multa, findo o primeiro carnê, há entrega de mais três carnês de 15 parcelas cada, totalizando 60 parcelas, porém, ressalvam que se o valor não for suficiente, haverá cobrança adicional até ser totalizado o loteamento.*
>
> *b) O atraso de duas parcelas implica automaticamente na eliminação do cotista, sendo retido boa parte dos pagamentos efetuados, como “valores das cotas de adesão e outras taxas administrativas”.*
>
> *c) Se por algum motivo não se concretizar a compra da área de terra para o grupo, o valor arrecadado para este fim será devolvido aos cotistas, mas sem as taxas administrativas e as cotas de adesão.*
>
> *d) Estabelecem que o valor referente a taxa de adesão/administração e taxas administrativas, serão repassadas aos idealizadores do condomínio no ato do durante o período de 05 (cinco) anos.*

Desta feita, percebe-se claramente que a atuação dos requeridos envolve um negócio milionário de venda de cotas ilegais de imóveis, com lucratividade às custas de consumidores que estão sendo enganados com o sonho de ter um imóvel próprio.

Nesse prisma, comprova-se pelos Anexos I do Inquérito Civil, que até o momento o CONDOMÍNIO VITÓRIA vendeu 68 (sessenta e oito) cotas.

Resumidamente, já são 68 consumidores lesados pelo esquema ilícito, sendo certo que outros continuam e continuarão sendo enganados caso não seja imediatamente obstada a ação clandestina dos réus.

Além disto, em total violação ao Código de Defesa do Consumidor, verifica-se que os cotistas não possuem qualquer garantia do negócio firmado, eis que o empreendimento não possui os registros necessários, infringem diversas normas legais, e caso não se efetue o negócio prometido, simplesmente ocorre a retenção de parte dos valores pagos pelos adquirentes.

O Ministério Público através da 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR aprofundou as investigações na Região Oeste do Paraná, constatando que o requerido MARCOS LUIZ KOCH, por intermédio da empresa ÁQUILA EMPREENDIMENTOS, há muito tempo vêm lesando os consumidores e a sociedade como um todo, exercendo atividade nociva aos interesses públicos, agindo à margem da lei, enganando eventuais adquirentes a comprarem cotas para um negócio **futuro e incerto**, através da formação de condomínios ilícitos mediante a promessa de que será futuramente regularizado (Autos nº 0004886-06.2017.8.16.0170 – fls. 05 do presente Inquérito Civil).

Nesse sentido, verifica-se que no âmbito do Município de Marechal Cândido Rondon, o requerido MARCOS KOCH, por intermédio da ÁQUILA EMPREENDIMENTOS, formaram diversos condomínios clandestinos da mesma forma como pretendem implantar o LOTEAMENTO VITÓRIA em Céu Azul, denominados por: CONDOMÍNIO FILEMON (CNPJ [redacted]), CONDOMÍNIO NEEMIAS (CNP[redacted]) e CONDOMÍNIO GABRIEL (CNPJ [redacted] os quais, segundo o Cartório de Registro de Imóveis de [redacted], não possuem registro imobiliário (Autos nº 0004886-06.2017.8.16.0170 – fls. 05 do presente Inquérito Civil).

Cabe destacar que além desses condomínios operacionalizados pela empresa ÁQUILA e por seu sócio-proprietário MARCOS LUIZ KOCH, outros inúmeros loteamentos clandestinos foram idealizados da mesma forma pelo irmão de MARCOS, Sr. Flávio Dealmo Koch.

Tal prática ensejou a proliferação de loteamentos clandestinos no Município de Marechal Cândido Rondon/PR, alguns inclusive já concluídos e com dezenas de construções, embora sem a devida regularização, tendo em vista a inércia do poder público local, que debateu na câmara de vereadores projeto de Lei Complementar nº 04/2016, visando regularizar cerca de 1.700 (mil e setecentos) terrenos clandestinos mediante alterações no Plano Diretor Municipal.

Vejamos trechos de matérias veiculadas pela imprensa local sobre o assunto, conforme consta nos eventos 1.11 e 1.12 dos autos 0004886-06.2017.8.16.0170 (fls.128-132 do IC 0148.17.000255-1), onde se demonstra a gravidade da situação ocorrida em Marechal Cândido Rondon, a qual pode se repetir em Céu Azul caso não seja obstada a ação ilícita dos réus:

> *"Tramitando há quase um ano na Câmara de Vereadores de Marechal Cândido Rondon, o projeto de lei complementar 04/2016, que prevê alterações no Plano Diretor Municipal, deve ser votado ainda neste ano. Com a proposta de alterar a definição das áreas de ocupação urbana em vigor, se receber o aval do Legislativo a proposta garantirá a legalização de condomínios que atualmente estão em situação irregular, adquiridos para formar loteamentos, mas que pelo atual Plano Diretor estão na zona rural e não podem ser urbanizados. […] Segundo Flávio Koch, representante de quatro associações que adquiriram áreas para formar loteamentos após a inclusão dos espaços no perímetro urbano, atualmente existem cerca de 14 áreas adquiridas por essas associações - também chamadas de condomínios -, no entanto, nem todas serão parceladas assim que o projeto de lei for aprovado. "Ainda existem muitas pessoas pagando as suas áreas. Acredito que cinco ou seis estão com valores nas contas aguardando a decisão do município para encaminhar a parte burocrática ao Incra e IAP e tornar aquela área um loteamento", explica. Ele diz que somente em termos de documentação é possível que a regularização das chácaras leve pelo menos um ano para então iniciar o parcelamento de solo, ou seja, a abertura dos condomínios em Marechal*

Rondon será gradativa. "Os grupos sabem que esses projetos podem ser alterados com essa audiência pública, mas temos ciência de que essa ampliação vai beneficiar várias propriedades e não só esses condomínios", opina (o presente – acessado em 23.03.2017 http://www.opresente.com.br/marechal/2016/10/a-um-passo-da-regularizacao/2266093/)

"Os vereadores Arlen Güttges e Adriano Cottica se manifestaram na tribuna do Poder Legislativo rondonense na última segunda-feira (05) para novamente tratar do problema dos condomínios que estão em situação irregular no município. Os dois vereadores são autores de requerimento aprovado por unanimidade, através do qual solicitam informações da Prefeitura sobre o andamento dos estudos para alterar o Plano Diretor, da Zona de Transição para Zona de Expansão Urbana, tendo em vista os inúmeros condomínios que estão se formando fora da área perimetral. O primeiro condomínio formado sem atender as normas do Plano Diretor foi criado em 2009 e, desde então, diversos outros surgiram. Na semana passada, Adriano e Arlen reuniram-se com representantes dos diretores destes condomínios, os quais haviam se comprometido em apresentar ao Poder Legislativo a relação de todos os condôminos. Conforme a lista com as assinaturas dos condôminos entregue aos vereadores, estima-se que atualmente cerca de 1.700 terrenos estão em situação irregular". -grifamos (jornal o presente, acessado em 23.03.2017 -http://www.opresente.com.br/marechal/2016/05/vereadores-defendem-alteracao-do-plano-diretor-para-regularizar-1700-terrenos-em-marechal-rondon/2146007/)

"Os 17 condomínios adquiridos por grupos de pessoas que formaram associações e agora visam conseguir a regularização das áreas têm gerado um verdadeiro impasse às autoridades de Marechal Cândido Rondon, exercendo pressão à classe política às vésperas da eleição. […] A situação é delicada à medida que extraoficialmente seriam 30 condomínios, fazendo com que as autoridades analisem possibilidades de resolver o impasse. As áreas são consideradas clandestinas por alguns e sem autorização por outros. Uma das alternativas apontadas é a expansão do perímetro urbano. De acordo com informações extraoficiais, novidades podem ser anunciadas em breve visando realização de estudo para tentar solucionar o caso. Além disso, uma audiência pública deve ser promovida. […] Uma das autoridades procuradas por pessoas que adquiriram terrenos ou por representantes dos condomínios foi o vereador

Adriano Cottica. "Nós apresentamos requerimento para que o Poder Executivo realize uma audiência pública e fomos informados de que ela deve acontecer", comenta. Procurado pela reportagem de O Presente, o secretário municipal de Coordenação e Planejamento, Mauro Donha, declara que não houve procura por parte de eventuais organizadores de condomínios ou imobiliária no sentido de obter informações no que tange à regularização desses condomínios." -grifamos (jornal o presente, acessado em 23.03.2017 - http://www.opresente.com.br/marechal/2016/03/condominios-landestinos/2117318/)

Portanto, veja-se que empreendimentos similares idealizados pela AQUILA EMPREENDIMENTOS e por MARCOS LUIZ KOCH em Marechal Cândido Rondon lesou centenas de pessoas, que até hoje não conseguiram regularizar seus lotes, tratando-se explicitamente de loteamentos irregulares, criados à margem da lei, prática esta que se pretende repetir em Céu Azul através do mesmo sistema ilegal de formação de condomínios/grupos residenciais.

No mais, aprofundando a investigação, a 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR também apurou que o mesmo grupo também idealizou outros inúmeros condomínios similares na região oeste do Paraná, dando ensejo a criação de vários loteamentos clandestinos, sendo eles:

- **CONDOMÍNIO BABILÔNIA** (CNPJ [redacted]), município de [redacted];
- **CONDOMÍNIO CANAÃ** (CNPJ [redacted]), município de [redacted]
- **CONDOMÍNIO JARDIM ACÁCIA** (CNPJ [redacted]

Comprovando a reiteração da conduta ilícita, apurou-se que todos os referidos condomínios não possuem registro imobiliário, sendo <u>todos representados pelo réu MARCOS LUIZ KOCH</u>, conforme consulta de CNJP de

nos eventos 1.3, 1.5 e 1.6 dos Autos nº 0004886-06.2017.8.16.0170 (fls.09/10 e 30/50 IC 0148.17.000255-1).

Nesse sentido, o Cartório de Registro de Imóveis de Marechal Cândido Rondon confirmou à 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR através do ofício 156/2017 (evento 1.13) que o CONDOMÍNIO FILEMON, o CONDOMÍNIO NEEMIAS, o CONDOMÍNIO GABRIEL e o CONDOMÍNIO BABILÔN[redacted]ão possuem nenhum registro de loteamento.

A mesma informação foi confirmada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Santa Helena à 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR através do ofício 021/2017 de evento 1.16 que o CONDOMÍNIO CANAÃ não possui nenhum registro de loteamento, tendo apenas adquirido um imóvel rural que possui duas hipotecas.

A seu turno, o Município de Pato Bragado também informou à 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR via ofício nº100 de evento 1.27 que o CONDOMÍNIO BABILÔNIA não possui nenhum registro de parcelamento de solo naquele município.

Do mesmo modo, o Município de Santa Helena também informou à 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Toledo/PR via Memorando nº 916/2017 (evento 1.27) que o CONDOMÍNIO CANAÃ não possui nenhum registro de parcelamento de solo naquele município.

Dentre os vários condomínios irregulares, merece destaque a situação do **CONDOMÍNIO VITÓRIA no Município de Céu Azul/PR, criado pelo réu MARCOS LUIZ KOCH**, eis que vislumbra-se, por intermédio de consulta pública ao sistema PROJUDI, a existência de ações judiciais que tramitam **nesta Comarca**, em desfavor do condomínio, já que vários consumidores buscam reparação de danos, afirmando terem sido lesados pelo empreendimento.

Dentre os consumidores lesados, foram ouvidos no presente Inquérito Civil o Sr. Paulino Boaroli (fls. 11/13), José Guilherme Altevogt (fls. 14/16) e Remi Sedler (fls. 17/19), os quais entraram com as seguintes ações judiciais: Autos nº 0003074-31.2016.8.16.0115, 0003077-83.2016.8.16.0115 e 0003193-89.2016.8.16.0115.

Curiosamente, nos autos 0003463-16.2016.8.16.0115, o autor retrata a situação dos consumidores que adquiriram referidas cotas:

> *"....Esse é o âmago desta pretensão – a requerida não cumpriu com sua obrigação contratual, haja visto que o ref. Loteamento encontra-se irregular, consoante declaração fornecida pelo Município em anexo, ou seja: a requerida vendeu algo que não existia....ocorre que, depois da celebração do ref. Contrato, e o pagamento do sinal pelo autor, os representantes da Requerida simplesmente sumiram, sem procederem a regularização do loteamento, deixando o comprador 'a ver navios', sendo que o autor tem conhecimento que outras pessoas também caíram no mesmo golpe" (trecho da petição inicial do Processo 0003463-16.2016.8.16.0115 – Anselmo Pena da Silva x Condomínio Vitória, Comarca de Matelândia).*

Em referida ações que tramitam nesta Comarca de Matelândia, todos os autores são adquirentes de cotas para a formação do condomínio Vitória no Município de Céu Azul/PR, o qual não possui aprovação do poder público e muito menos dos órgãos ambientais, cujo imóvel destinado ao loteamento não possui as obras de infraestrutura e urbanização prometidas, sequer contando com rede de água potável, esgoto, energia elétrica e asfalto.

Destarte, o histórico supra demonstra de forma sólida que os requeridos estão expandindo tais condutas por toda a região oeste paranaense, buscando enriquecer de maneira ilícita às custas de um negócio manifestamente ilegal e totalmente prejudicial à ordem urbanística e aos direitos dos consumidores, em especial de pessoas de baixa renda, que acabam enganados pela promessa do sonho da casa própria por valores inferiores àqueles praticados por empresas que trabalham corretamente, caindo num verdadeiro embuste.

Ademais, conforme dito, a situação em voga, que já envolve comercialização de 68 (sessenta e oito) cotas em Céu Azul, tende a se transformar em centenas de ações judiciais pelos consumidores lesados,

diante de explicita formação de condomínios irregulares, a exemplo do que já ocorreu em outros municípios de região oeste do Paraná, incluindo Céu Azul, onde o mesmo grupo idealizou condomínios similares, todos irregulares, fazendo falsa promessa de venda facilitada de cotas de imóveis para futuro parcelamento, o que não ocorre na prática, transformando sonhos em verdadeiros pesadelos.

DA FORMAÇÃO DO CONDOMÍNIO VITÓRIA

A operacionalização das vendas de 'cotas imobiliárias' são divulgadas por intermédio de *folders*, por intervenção direta dos requeridos MARCOS KOCH e EDGAR MULLER, comparecendo na casa dos munícipes de Céu Azul oferecendo referidos terrenos, conforme narrado por Paulino Boaroli em sua oitiva no presente Inquérito Civil (fls. 11/12).

Posteriormente, MARCOS KOCH e EDGAR MULLER realizaram reuniões em Céu Azul com os interessados. Nessas reuniões foi decidida a formação do CONDOMÍNIO VITÓRIA, dando ensejo à confecção de "compromisso de aquisição de cota", onde há estipulação de cláusulas que ditam como será realizado o negócio, sendo ainda estabelecido o objetivo e finalidade do grupo, deixando clara a intenção de "aquisição de um bem (chácara ou lote rural) para promover a sua urbanização":

No mesmo sentido, o documento explicativo do sistema deixa claro que o propósito dos requeridos é formar um LOTEAMENTO RESIDENCIAL, conforme consta expressamente nos documentos do Apenso I do presente Inquérito Civil:

> *"O objetivo da formação do grupo e finalidade: é a união de várias pessoas (cotistas) para a aquisição de um bem (chácara ou lote rural) e promover a urbanização do mesmo"*

A seu turno, a venda de cotas se materializa através de termos de 'compromisso' que na verdade envolvem um "contrato particular de compra e venda", realizado nos mesmos moldes daqueles praticados em todas as outras cidades da região onde o Grupo ÁQUILA operou, sendo que o primeiro pagamento de parcelas já ocorreu no dia 10 de abril de 2013, conforme cópias dos contratos em anexo.

Ressalta-se que no 1º item do "*Compromisso de Aquisição de Cota do Condomínio Vitória",* dentre outras disposições, determina as funções dos "organizadores" do condomínio, as benfeitorias a serem realizadas no local "(…*) tudo de acordo com o* ***plano diretor do Município de Marechal Cândido Rondon*****"** (fls. 88 – Apenso I – IC 0089.17.000253-2).

Pois bem, se o objetivo do grupo é adquirir chácara ou lote rural para posterior divisão, fica evidente sua ilegalidade, uma vez que não há possibilidade de subdivisão de lote rural em área menor do que 20.000 metros quadrados (equivalente a um módulo rural), conforme disposto no artigo 65[1] do Estatuto da Terra e artigo 8º[2] da Lei nº 5.868/72, combinado com o fator indexado pela Instrução Especial INCRA nº 20/1980[3].

Ademais, como forma de burlar a legislação que disciplina a subdivisão e ocupação de solo urbano, os requeridos MARCOS LUIZ KOCH e EDGAR MULLER, engendraram aparência de legalidade para a subdivisão prometida através de contratos visivelmente fraudulentos.

---

[1] Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

[2] Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;

b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;

c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

[3]Disponível em http://www.incra.gov.br/media/institucional/legislacao/atos_internos/instrucoes/instrucao_especial/IE20_280580.pdf

Nesse prisma, as diversas cláusulas e obrigações previstas nos referidos ‘compromissos de aquisição de cotas’ iludem os consumidores ao prometer a formação de futuro grupo residencial, inclusive com promessa de assistência ao grupo formado, quando em verdade o objetivo dos requeridos é obter lucro às custas de pessoas incautas, que estão caindo num verdadeiro embuste.

Conforme já frisado acima, esta Promotoria de Justiça apurou que até o momento já foram comercializadas 68 cotas, conforme documentos anexos.

Consoante informação da Procuradoria Jurídica Municipal de Céu Azul (fls.64/105 do IC), a empresa ÁQUILA EMPREENDIMENTOS e seus sócios não protocolaram perante o município qualquer projeto de loteamento.

No mesmo sentido, informa o Cartório de Registro de Imóveis (fl. 55 IC) que não existe nenhuma propriedade imóvel no Município de Céu Azul registrada em nome da empresa ÁQUILA EMPREENDIMENTOS, bem como não consta nenhum registro do “Condomínio Vitória”.

Ademais, conforme informação do Instituto Ambiental do Paraná – IAP, não houve emissão de Licença Ambiental Prévia (Ofício nº 275/2017 – fls. 38/41).

Portanto, os requeridos estão comercializando algo inexistente, com promessa futura de aquisição e regularização de área sequer conhecida, não identificada documentalmente, sem descrição de tamanho, localização, situação documental, etc., de forma que os adquirentes de tais cotas sequer sabem o que estão adquirindo.

O fato é tão grave que vários contratos sequer informam qual será o tamanho dos lotes de cada adquirente, ao passo que outros contratos estipulam que os “lotes a média de 300m2 (trezentos metros quadrados)”.

Outrossim, o que chama a atenção no caso é o lucro dos empreendedores do negócio, já que os contratos estipulam que o valor R$23,00 nas 60 parcelas serão repassados aos idealizadores do grupo a título de ‘taxa de adesão e serviços’.

Se forem somadas apenas as 68 cotas comercializadas até o momento, o lucro total dos 'idealizadores' do negócio, apenas em relação à citada taxa, corresponderia a R$93.840,00 (noventa e três mil, oitocentos e quarenta reais).

Portanto, trata-se de negócio ilícito milionário, mediante captação de recursos de pessoas incautas, que estão sonhando em ter um futuro imóvel, quando na verdade terão uma enorme "dor de cabeça" pela aquisição de imóveis irregulares, sem possibilidade de futura regularização, financiamento imobiliário, desmembramento, etc.

DO DIREITO – O DESCUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO E DO ESTATUTO DAS CIDADES

O Parcelamento do solo urbano é regulado pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, compreendendo normas urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano, além de tutelar o interesse público coletivo para a aquisição de lotes previstos no empreendimento.

A Constituição Federal recepcionou a norma federal atribuindo à União, aos Estados e ao Distrito Federal a competência de legislar, de forma concorrente, sobre o direito urbanístico, competência esta também estendida de forma elástica aos Municípios por força do disposto no art. 30[4], incs. I, II e VIII da CR/88.

Vale destacar que o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/01), ao regulamentar os artigos 182 e 183 da CR/88, obrigou a uma releitura da Lei 6.766/79, condicionando suas normas à observância das diretrizes inseridas no art. 2º do Estatuto, que devem nortear todo e qualquer parcelamento do solo

[4] Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;
II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
(...)
VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

urbano, reforçando a função socioambiental da propriedade em prol da coletividade, da segurança, do bem-estar social e do equilíbrio ambiental (Lei 10.257/01):

> *Art. 1o Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.*
> *Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.*
>
> *Art. 2o A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*
> *I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;*
> *(...)*
> *IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*
> *(...)*
> *VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*
> *a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*
> *b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;*
> *c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra estrutura urbana;*

Para tanto, dispõem os artigos 182 e 183 da Constituição Federal que a política de desenvolvimento urbano deve observar uma série de diretrizes, com o intuito de "*ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes*".

Esta nova visão enfatiza a preocupação constitucional com a ideia de urbanismo, controle e organização do processo de urbanização acelerado, alcançável por meio de um maior planejamento e uma gestão municipal democrática e participativa, que assegure o crescimento sustentável das cidades nas diferentes temáticas como o direito de moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer, tudo em observância aos planos diretores municipais.

Nessa tônica, face a clandestinidade do parcelamento e comercialização de cotas de lotes pelos requeridos, verifica-se sua completa violação às normas que regulam o parcelamento do solo urbano segundo a Lei 6.766/69, carecendo os empreendimentos de autorização municipal, licenciamento ambiental e registro junto ao cartório imobiliário competente.

O cenário delineado nos autos não é inovador, pois diversos municípios do Brasil padecem com a mesma espécie de problema, onde falsas promessas de comercialização de imóveis a baixo custo acabam trazendo consequências desastrosas mediante ocupações urbanísticas irregulares.

Volvemos a frisar que a situação em exame já ocorreu nos municípios de Marechal Cândido Rondon, Pato Bragado, Santa Helena e Toledo, todos da região Oeste do Paraná, onde o mesmo grupo formou 'condomínios' similares com a falsa promessa de implantação de futuro loteamento, cujas áreas estão todas irregulares, à margem da lei, ensejando forte pressão ao poder público com o objetivo de regularizar áreas ocupadas irregularmente.

Na prática, vislumbra-se que os requeridos, ajustados entre si, almejam angariar lucro fácil, constituindo pessoas jurídicas travestidas de legalidade para formar loteamento sem observar o devido processo legal.

Ora, um projeto de loteamento demanda inúmeras exigências urbanísticas, sendo certo que a comercialização de lotes clandestinos gera lucro maior do que aquele que seria obtido caso fosse respeitado o ordenamento jurídico-urbanístico, problemática que infelizmente cresce no Brasil[5].

[5] Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE –, os loteamentos clandestinos se fazem presentes em mais de 2.960 Municípios (53% da totalidade), conforme pesquisa realizada no ano de 2008; informação consultada em http://www.unmp.org.br/index.php?

Conforme exigências da Lei n° 6.766/79, o projeto de loteamento deve atender inúmeras regras legais para a segurança dos adquirentes dos respectivos lotes:

> *Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos…*
> *[…]*
> *Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.*

Além disso, a Lei Municipal n° 950, de 6 de maio de 2010, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Céu Azul (fls. 45/53 - IC), determina:

> *Art. 1º A Lei do Parcelamento do Solo Urbano se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e unificação do solo para fins urbanos do Município de Céu Azul, sendo elaborado nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.*
> *(...)*
> *Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.*
> *Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:*
> *(...)*
> *II – em terrenos marginais situados em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, faixas marginais a todos os cursos das águas na largura de 30,00m (trinta metros) de cada lado;*
> *III – nas faixas marginais às nascentes e olhos d'água na largura de 50,00m (cinquenta metros) de cada lado;*

---

option=com_content&view=article&id=227:um-terco-dos-municipios-brasileiros-temfavelas-revela-ibge&catid=36:noticias&Itemid=61; acessado em 20/03/2017.

Art. 30 O interessado em qualquer projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:
I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
II – planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assina pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante (…)
(...)
Art. 32 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal (…)
Art. 33 Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará projeto definitivo (…)
Art. 40 Aprovado o projeto de loteamento e deferido processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Portanto, sem a prévia aprovação do órgão municipal, e sem o registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, os pretensos loteadores jamais poderiam ter celebrado compromissos de aquisição de cotas para a formação do condomínio, causando prejuízos inevitáveis aos adquirentes, ultrajando as disposições legais que regem a matéria. Veja-se que o Instituto Ambiental do Paraná realizou fiscalização, após requisição desta Promotoria de Justiça, junto ao local do "Loteamento Vitória", inclusive autuando o Sr. Honório Irineu Hoger por impedir a renegeração natural da vegetação em torno de nascentes (fls. 39/41 – IC). Ora, a existência de nascente, por si só, impõe óbice ao parcelamento do solo, nos termos do artigo 5º, III, da Lei Municipal 950/2010, além de ferir de morte o disposto na Lei Estadual nº 15.616/2007.

Ademais, é preciso lembrar que um projeto de loteamento exige a definição de áreas institucionais, que são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como praças, ginásio de esportes, áreas de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, conforme dispõe o art. 4º, § 2º da Lei nº 6.766/79[6].

[6] Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

No mesmo vértice, conforme previsão legal, qualquer projeto de loteamento deve prever áreas destinadas ao sistema de circulação viário, equipamentos urbanos e espaços livres, conforme previsão da Lei Municipal n° 950/2010, que trata da Lei de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Céu Azul, que correspondem a 30% da área total do imóvel a ser parcelado:

> *Art. 8º O proprietário da área a ser loteada a ser loteada cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 30% (trinta por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público (...)*

Nesse contexto, a legislação não permite a comercialização de lotes sem a necessária infraestrutura do loteamento, devidamente aprovada pelo Poder Público:

> *(...) É dever do loteador prover o loteamento da necessária infraestrutura básica antes de comercializar os lotes, conforme se extrai do art. 2º, §§ 5º e 6º, Lei nº 6.766/79. (...) (Agravo de Instrumento nº 60061-7/180 (200704808379). 3ª Câmara Cível do TJGO, Rel. Des. Felipe Batista Cordeiro. Julgamento unânime proferido no dia 03/03/2009).*
>
> *(...) De acordo com o art. 4º da Lei nº 6766/79, é dever do loteador a implantação efetiva dos equipamentos urbanos comunitários definidos no parágrafo único do art. 5º, da mesma Lei. (...). (Recurso nº 8935-7. Rel. Des. Felipe Batista Cordeiro. 3ª Câmara Cível do TJGO. DJ 14309 de 12/07/2004).*

Por seu turno, conforme previsão no art. 35, parágrafo único da Lei Municipal n° 950/2010 *Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.*

(…) § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Portanto, a expansão urbana exige critérios de planejamento bem ordenados, tais como diretrizes básicas, licenciamento ambiental prévio, implantação de sistema viário, esgotamento sanitário, fornecimento de serviços públicos de coleta de lixo, transporte escolar, limpeza pública, fornecimento de água potável, energia elétrica e outros serviços públicos que garantam a proteção ao meio ambiente, especialmente nas áreas de preservação permanente, muito comuns em chácaras e nos imóveis rurais.

No caso em exame, poderiam os requeridos sustentar que a formação do grupo envolve mero condomínio civil para a aquisição de futura área para investimento, negócio que não dependeria de prévias existências legais.

Entretanto, não é isto que se promete aos adquirentes das cotas, pois os compromissos de compra e venda deixam claro que o objetivo de formação dos grupos envolve a captação de recursos para a implantação de loteamento, estando previsto nos contratos que a formação dos grupos visa "*a aquisição de um bem (chácara ou lote rural) para promover a sua urbanização*"...."*até completar as 60 parcelas ou quantia necessária até ser totalizado o loteamento*" prevendo-se ainda que "a distribuição dos lotes será feita através de sorteio" (cláusulas 1ª, 4ª e 10ª dos compromissos).

Nos contratos posteriores, inclusive, há a denominação de *CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO LOTEAMENTO VITÓRIA* (fls. 99/232 – Apenso I).

Portanto, os adquirentes de tais cotas certamente almejam a aquisição de um futuro lote para fins de construção de casas e moradia familiar, sonho que se tornará um pesadelo diante da impossibilidade de futuro desmembramento dos lotes, impossibilidade de regularização perante o Registro de Imóveis e Poder Público, impedindo sobretudo o financiamento imobiliário.

Destarte, o caso envolve visível conduta ilícita, inclusive caracterizada como crime contra a administração pública, pois o art. 50 da Lei 6.766/79 proíbe até mesmo a veiculação de proposta, lavratura de contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, envolvendo loteamento ou desmembramento do solo ou a utilização de quaisquer outros instrumentos que

manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente:

> *Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública:*
> *I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;*
> *II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;*
> *III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.*
> *Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.*
> *Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:*
> *I – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;*
> *II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4° e 5° desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.*
> *Pena: reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.*

A mesma previsão está contida expressamente no art. 37 da Lei n° 6.766/79: *"É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".*

Da mesma forma, a Lei de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/64) prevê que constitui crime contra a economia popular a mera proposta, lavratura de contratos, prospectos ou comunicação aos interessados envolvendo alienação das frações ideais de terrenos para futura construção:

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sôbre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sôbre a construção das edificações.
PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinqüenta vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Acerca do tema, o Tribunal de Justiça de São Paulo já reconheceu a ilegalidade na venda de frações de terrenos por associação que se assemelha a empresa, sem os devidos registros competentes, tal como no caso em exame:

"Ação civil pública — Incorporação imobiliária - Vendas de frações ideais e adesão a pacto de construção de unidades habitacionais — Associação que se assemelha a uma empresa, com fins lucrativos — Empreendimento não regularizado frente ao Registro Imobiliário e Municipalidade — Irregularidade constatada — Legitimidade do Ministério Público em defesa dos interesses dos adquirentes das frações ideais e projeto de edificação em incorporação irregular presente — Sentença que determinou a abstenção de atos visando evitar a continuidade do empreendimento, mais indenização por danos materiais e morais aos consumidores/adquirentes mantida. Apelos improvidos" (TJ/SP, Apelação 257.832-4/1-00, Rel. Des. Testa Marchi, julgado em 21.03.2006)

Também já decidiu o Superior Tribunal de Justiça que a venda de frações ideais de terras sem prévio parcelamento constitui ato ilícito:

"CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque frauda a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido" (STJ, RMS 9876 SP 1998/0038544-4, 3ª turma, Rel. Ministro Ari Parglender, julgado em 17.08.1999, DJU de 18/10/99, pg.226).

Também estabelece a Lei Municipal 950/2010 que o registro de loteamento não aprovado pelos órgãos competente, ou o registro do compromisso de compra venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento não aprovado, dentre outras condutas, constituem atos ilícitos:

> *Art. 48 Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data da publicação desta Lei:*
> *I – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em caso desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;*
> *II – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;*
> *III – registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.*

Destarte, a promessa de venda de cotas imobiliárias para aquisição de futura área não identificada (urbana ou rural), com extensão não definida, sem projeto prévio autorizado pelo poder público e sem registro imobiliário, para fins de futuro loteamento dos integrantes do CONDOMÍNIO VITÓRIA, são visivelmente ilegais e certamente não poderão ser regularizados.

Ademais, outro fato grave, já ocorrido nos municípios vizinhos, onde o problema persiste, é a aquisição de áreas rurais para pretensão de futuro desmembramento, constando expressamente no corpo dos contratos que a formação dos grupos visa "*a aquisição de um bem (chácara ou lote rural) para promover a sua urbanização*"...."

Ocorre que as áreas rurais são impassíveis de processo de loteamento, pois o parcelamento do solo para fins urbanos somente é permitido nas zonas urbanas e zonas e expansão urbana, conforme disposição do art. 3º da Lei 6.766/1979:

> *Art. 3o Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.*

Nesse prisma, o imóvel rural se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, nos termos do art. 4º, I, da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra):

> *Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:*
> *I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;*

Ademais, conforme dito, não se admite parcelamento de área rural em tamanho inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), estipulada como limite para a subdivisão rural pelo artigo 65 do Estatuto da Terra:

> *"O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural"*

Em suma, compete aos municípios, e não aos empreendedores, definir quais são as áreas passíveis de parcelamento de solo, sendo responsabilidade do Poder Público promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento, controle do uso e ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CF).

Por seu turno, a expansão urbana é fenômeno que exige planejamento do poder público e sobretudo estudos técnicos aprofundados, motivo pelo qual a Lei nº 12.608/2012 (Estatuto das Cidades) inseriu o art. 42-B em seu texto, o

qual determina rol taxativo de requisitos e procedimentos a serem cumpridos pelos Municípios que desejem ampliar seu perímetro urbano.

A *intentio legis* é justamente impedir alterações urbanísticas arbitrárias para beneficiar particulares, sem embasamento técnico, planejamento e ordenamento territorial:

> *Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:*
> *I - demarcação do novo perímetro urbano;*
> *II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;*
> *III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;*
> *IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;*
> *V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;*
> *VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e*
> *VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.*
> *§ 1o O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.*
> *§ 2o Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.*
> *§ 3o A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.*

Nessa tônica, adverte Victor Carvalho Pinto[7], que a transformação gradual de uma fração do território de rural para urbano deve se pautar por estudos técnicos aprimorados:

> *"O regime do parcelamento do solo estatuído pela Lei 6.766/1979 também consagra o princípio da vinculação situacional, na medida em que condiciona a atividade de urbanização a uma prévia programação urbanística do plano diretor, que inclua o terreno em uma zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º).*
>
> *Ainda que a gleba se situe em zona urbana ou de expansão urbana, nem por isto dispõe seu proprietário do direito de parcelá-la. Antes que possa apresentar projeto de loteamento, deverá aguardar da prefeitura o estabelecimento das diretrizes específicas para aquele parcelamento. (...) Fica claro, portanto, que o proprietário não tem o direito de parcelar sua gleba. Esse direito é conferido pelo plano diretor e pelas diretrizes específicas. (...) Não pode haver, portanto, parcelamento em cidades desprovidas de plano diretor."*

Resumidamente, a necessidade de observância das normas que regem a urbanização das cidades constitui medida imperativa para evitar o crescimento e ocupação desordenada do território do município.

Desta forma, ante as visíveis irregularidades que pairam sobre os empreendimentos em discussão, torna-se necessário obstar, com urgência, a perpetuação da prática ilícita para garantir segurança jurídica à coletividade, sobretudo para evitar futuras ocupações irregulares.

---

[7] PINTO, Victor Carvalho. Direito Urbanístico – Plano Diretor e Direito de Propriedade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 281-286.

DO EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS (LEI 6.530/78)

Conforme denunciado pelo CRECI (Autos nº 0004886-06.2017.8.16.0170), os requeridos ofertam cotas para a aquisição de imóveis sem possuírem qualquer registro profissional exigido pela Lei n.º 4.116/62, que trata da profissão de Corretor de Imóveis:

> *Art 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.*
>
> *Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.*
>
> *Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*
> *Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.*
>
> *Art 4º A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.*

Referido instrumento legislativo exige que o exercício da atividade somente será permitido às pessoas que forem registradas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e tenham formação técnica adequada

Destarte, o ato de intermediação de compra e venda de imóveis é de competência exclusiva do Corretor de Imóveis, profissional preparado para conduzir uma negociação imobiliária com segurança e certeza das informações.

Do contrário, quem promove intermediação de compra e venda de imóveis, aqui também extensivo à negociação de cotas de lotes, sem possuir o competente registro, comete o ilícito penal de exercício ilegal de profissão de Corretor de Imóveis, conforme previsão do art.47 da Lei de Contravenções Penais:

> *Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.*

Acerca do tema, os Tribunais pátrios reconhecem que a corretagem de imóveis exige registro profissional, sendo certo que os requeridos estão claramente intermediando a venda de lotes sem inscrição perante o CRECI, reforçando a ilegalidade da conduta, que também será alvo de posterior medida criminal:

> *"RECURSOCRIME. EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO DE CORRETOR D E IMÓVEIS.ART. 47 DA LCP. SENTENÇA CONDENATÓRIA. INCONFORMIDADE DEFENSIVA. 1- Responde pela contravenção penal quem exerce a profissão de corretor de imóveis, sem estar devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores Imobiliários, nos termos da Lei nº 6.530 /78, e de seu regulamento, Decreto-Lei nº 81.871/78. 2- Autoria e materialidade comprovadas, mediante prova oral colhida durante o processo, juntamente com prova documental juntada aos autos, não havendo outra medida a ser imposta se não a manutenção da sentença condenatória. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Recurso Crime Nº 71002075588, Turma Recursal, Rel. Laís Ethel Corrêa Pias, 25/05/2009)*
>
> *"A profissão de corretor de imóveis é regulamentada pela Lei nº 6.530 /78 (e também pelo Decreto nº 81.871 /78), motivo pelo qual seu exercício somente é"permitido a possuidor de título de Técnico de Transações Imobiliárias"(art. 2º da referida lei), devidamente inscrito no CRECI/RJ (art. 1º, I, do supracitado decreto) o que não se deu no presente caso. (.) a habitualidade da conduta está demonstrada pelo que asseverou o Juízo apontado como coator (.) por duas vezes foi constatado*

o exercício ilegal da profissão de corretor de imóveis por parte da paciente (.) não é inconstitucional a exigência de título de técnico em transações imobiliárias para o exercício da profissão de corretor de imóveis, já que a parte final do art. 5º , inc. XIII , da Constituição da República (". atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer") ressalva o livre exercício de profissão. Isto posto, por estar caracterizada, em tese, a infração à norma comportamental do art. 47 do Decreto-Lei nº 3688 /41 pelo paciente, voto no sentido da DENEGAÇÃO DA ORDEM." (TJ/RJ, Habeas Corpus Criminal Nº 0001196-15.2013.8.19.9000 RJ, 1ª Turma Recursal, Relator: Fábio Uchoa Pinto de Miranda Montenegro, Julgado em 29/11/2013)

Assim, podemos concluir que os requeridos, embora atestem que estão exercendo somente atividades de consultoria e assistência, estão efetivamente comercializando cotas de lotes, exercendo inquestionável corretagem imobiliária, inclusive mediante lucros abusivos, sem qualquer registro profissional.

DA VIOLAÇÃO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (LEI 8.078/90) – NULIDADE DOS COMPROMISSOS PARTICULARES DE VENDA DE COTAS - A PUBLICIDADE ENGANOSA

Conforme vasta documentação que instrui a presente ação civil pública, resta demonstrando que os requeridos vêm efetuando a comercialização de cotas para a formação de loteamentos irregulares, lavrando centenas de contratos de compromisso de aquisição de cota, já tendo sido criado o CONDOMÍNIO VITÓRIA.

Entretanto, conforme frisado, a venda de tais cotas imobiliárias não possui qualquer registro legal, havendo clara violação ao art.37 da Lei n° 6.766/79: "*É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*".

Nessa toada, importa ressaltar que o empreendimento denominado CONDOMÍNIO VITÓRIA pode ser considerado clandestino, já que envolve proposta de parcelamento do solo urbano não aprovado pelo poder público e não registrado no cartório de registro de imóveis. Nesse sentido, a clandestinidade do empreendimento impede que os adquirentes promovam a necessária matrícula de seus lotes no competente cartório de registro de imóveis.

Aliás, conforme frisado linhas acima, infere-se que os requeridos estão comercializando algo inexistente, com promessa futura de aquisição e regularização de área sequer conhecida, não identificada documentalmente, sem descrição de tamanho, localização, situação documental, etc., de forma que os adquirentes de tais cotas sequer sabem o que estão adquirindo, evidenciando-se que os contratos envolvem objeto ilícito e não identificado.

Ademais, os contratos de compromisso de compra e venda são visivelmente nulos, pois vários dos contratos sequer informam qual será o tamanho dos lotes que cada adquirente terá direito, ao passo que outros contratos estipulam que os '*lotes terão em média 300m2*", ou seja, sequer há definição de fração definida dos futuros terrenos.

De acordo com o art. 2º, § 4º, da Lei nº 6.766/79, lote pode ser legalmente conceituado como "*[...] o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe"* .

Portanto, qualquer loteamento exige que os lotes ou frações ideais atendam aos índices urbanísticos, tenham infraestrutura básica, sistema viário compatível com o local e projeto prévio aprovado pelo Poder Público. Do contrário, são impassíveis de registro e matrícula em cartório, e muito menos de edificação regular, já que não é permitido ao poder público autorizar edificações urbanas sem obediência aos critérios legais.

No mesmo vértice, qualquer empreendimento dessa natureza deve observar a legislação de zoneamento, a lei de ocupação de solo e demais regras estabelecidas pelo plano diretor, sendo inquestionável que para atender

tais critérios, torna-se necessário que o lote tenha dimensões compatíveis com o zoneamento e esteja regularmente matriculado em cartório.

Não sendo observados esses requisitos, não poderá o poder público conceder alvará de construção, tampouco o habite-se, o que acarretará irremediavelmente a clandestinidade da totalidade das edificações que vierem a ser construídas nos loteamentos clandestinos, com prejuízos não só à ordem urbanística e ao meio ambiente, mas sobretudo aos adquirentes de tais lotes.

A situação também acarreta irremediável dano ao erário, na medida em que normalmente não incide IPTU sobre tais imóveis clandestinos e nem mesmo ITBI sobre as negociações translativas de propriedade, já que não é possível individualizar as respectivas matrículas.

Efeito grave também gerado pela clandestinidade é a impossibilidade de financiamento imobiliário pelos adquirentes dos lotes, sendo certo que o sonho da futura casa própria poderá se transformar em pesadelo.

Por fim, mais grave ainda é a comercialização de cotas de empreendimento futuro e incerto para fins de loteamento, sem qualquer registro, projeto prévio, autorização e conhecimento do Poder Público, em explicita violação à legislação que rege o Parcelamento de Solo Urbano.

Nesse caso, por força dos atributos do poder de polícia (discricionariedade, autoexecutoriedade e coercibilidade) deverá o Município de Céu Azul inclusive embargar tanto o loteamento irregular quanto as futuras obras, já que estarão irregulares, causando danos irreparáveis aos adquirentes de tais lotes, pois do contrário poderá a própria municipalidade vir a ser responsabilizada por omissão1.

Em resumo, a situação tende a ocasionar uma série de transtornos sociais e econômicos para os adquirentes dos lotes, vítimas do interesse predatório dos empreendedores, que estão burlando a lei às custas da boa-fé dos adquirentes dos lotes clandestinos.

Destarte, sobressai a evidente necessidade de obstar imediatamente tal prática ilícita, bem como responsabilizar civil e criminalmente os envolvidos, inclusive mediante reparação dos danos causados à coletividade, prática que pode ser agravar caso não seja barrada, ocasionando graves problemas

urbanísticos e degradação da qualidade de vida urbana, mediante adensamento ilegal.

Destarte, evidencia-se a plena nulidade dos negócios jurídicos que envolvem tais instrumentos particulares, conforme estabelece o artigo 166, incisos II, III, IV e VI do Código Civil, eis que o negócio jurídico envolve objeto ilícito, sendo portanto nulos:

> *Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:*
> *I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;*
> *II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;*
> *III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;*
> *IV - não revestir a forma prescrita em lei;*
> *V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;*
> *VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;*
> *VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.*

…

> *Art. 168. As nulidades dos artigos antecedentes podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir.*
> *Parágrafo único. As nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes.*
>
> *Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.*

Ademais, além da explicita nulidade dos compromissos de compra e venda que envolvem o caso, é inegável que os adquirentes de tais cotas estão na posição de consumidores, devendo ser protegidos contra a publicidade e práticas enganosas. Nesse vértice, prevê o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) em seu art.6, inciso IV e art.37 que é vedada a publicidade enganosa:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...)
IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.
§ 1° É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

O termo "publicidade" deriva do latim "*publicus*", que significa tornar algo público, seja um fato, uma ideia ou uma coisa, sendo definido por CLAUDIA LIMA MARQUES[8] da seguinte forma: "Publicidade é toda a informação ou comunicação difundida com o fim direto ou indireto de promover junto aos consumidores a aquisição de um produto ou serviço, qualquer que seja o local ou meio de comunicação utilizado"

Nos casos em exame estamos diante de uma publicidade enganosa veiculada através de *folders*, onde os requeridos ofertam a terceiros o sonho de adquirir imóvel próprio, com parcelas atrativas, sem consulta cadastral dando falsa aparência de legalidade ao negócio, que na verdade é totalmente irregular.

Desta forma, em virtude das várias irregularidades que pairam o negócio, onde já foram comercializadas 68 'cotas' de imóveis, é evidente que estamos diante de propaganda enganosa capaz de induzir o consumidor ao erro.

Assim, considerando que a legislação proíbe o parcelamento e subdivisão na forma pretendida pelos requeridos, tendo eles se utilizado da boa fé de pessoas incautas para comercializar 'cotas' de imóveis através de compromissos de compra e venda ilícitos e eivados de graves vícios legais,

[8]MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no código de defesa do consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.p. 673

mediante publicidade enganosa, exige-se a invalidação judicial de todos os documentos em questão, bem como a imediata adoção de medidas para obstar a continuidade de tal prática.

O motivo determinante da nulidade dos contratos é o objeto ilícito, pois os requeridos pretendem atropelar a legislação urbanística, utilizando do subterfúgio da venda de cotas para a formação de copropriedade, visando claramente constituir um loteamento ilegal e forçar o município a "regularizar" o empreendimento no futuro, como já ocorreu nos municípios vizinhos após intensa ocupação irregular provocada pelo mesmo sistema.

Além disto, estamos diante de manifesta fraude à lei imperativa (art.166, VI, Código Civil), conforme lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, in Código Civil Anotado, 2ª edição, RT, página 228:

> *"Fraude à lei imperativa. Quando o ato ou negócio é praticado em fraude à lei de natureza imperativa, o sistema lhe impõe o regime da nulidade. É o que ocorre, por exemplo, com o ato praticado com abuso de direito (CC 187) que, se reconhecido como tal, enseja a declaração de nulidade do referido ato."*
>
> *"Nulidade e consequências. O negócio nulo não pode produzir nenhum efeito jurídico. Caso tenha produzido efeitos no mundo fático, o reconhecimento judicial desta nulidade retira esses efeitos, pois esse reconhecimento tem eficácia ex tunc, isto é, retroativa, retroagindo à data da celebração do negócio nulo. (...)"*
>
> *"Natureza do ato nulo. O reconhecimento da nulidade é matéria de ordem pública, não estando sujeito à prescrição, decadência ou preclusão. A nulidade prescinde de ação para ser reconhecida judicialmente, reconhecimento esse que tem de ser feito ex officio pelo juiz, independentemente de provocação da parte ou do interessado, a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive por meio de objeção de executividade no processo de execução."*

Portanto, restando comprovado que os requeridos desrespeitaram a legislação vigente, torna-se impositiva a declaração judicial de nulidade de todos os compromissos particulares de compra e venda que envolvem o

CONDOMÍNIO VITÓRIA, além de outros que vierem a ser formados com o mesmo objetivo.

Como consequência, a título de reparação de danos, deverão os requeridos, solidariamente, ser condenados a restituir a todos os adquirentes o valor integral das parcelas pagas, acrescido das correções legais.

DO DANO MORAL COLETIVO

No caso em apreço, os requeridos, agindo de forma coordenada e solidária, deram início a empreendimentos imobiliários com objeto ilícito, desprezando todas as regras legais que envolvem a matéria.

Condená-los a desfazer os negócios já realizados e declarar a nulidade dos contratos particulares é o mínimo das consequências que devem sofrer, eis que efetuaram práticas manifestamente ilegais e em franco abuso contra o interesse público e coletivo.

Outrossim, além da reparação material que deverão suportar, também deverão ser compelidos a indenizar moralmente os consumidores enganados pela prática.

Conforme já frisado, a prática ora combatida vem ocorrendo de forma açodada na região, já tendo causado danos irreparáveis, demonstrando-se agora que o mesmo grupo pretender reiterar a prática nesta cidade de Céu Azul, na ânsia de enriquecimento às custas da coletividade, em detrimento do interesse público.

O único objetivo de quem vende lotes nestas condições é o lucro imobiliário. E do comprador é a esperança de ter um imóvel próprio mediante falsa promessa de regularização futura.

Esta situação narrada nos autos provoca prejuízo não apenas aos adquirentes dos lotes, mas a toda coletividade, pois rompe o interesse público e difuso de toda a população que almeja viver numa cidade organizada, com uma expansão urbana delimitada por planejamento e ordenamento, e não por ambição.

Por isso, além do desfazimento dos negócios já concretizados e da proibição de efetuarem nova comercialização de cotas, é necessário que os requeridos sejam condenados ao pagamento de “dano moral” aos terceiros de boa fé que acreditaram estar adquirindo um bem lícito, quando na verdade foram ludibriados.

A seu turno, a própria Lei da Ação Civil Pública (Lei 7.347/85) também se reporta a indenização por danos morais quando atingidos interesses difusos ou coletivos, como no caso em exame:

> *Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:*
> *I – ao meio ambiente; II - (…) III - (…)*
> *IV – a qualquer outro interesse difuso ou coletivo*

Da mesma forma, o Código Civil também prevê o dano moral em decorrência de ação ilícita:

> *Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*
>
> *Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*

Por fim, a própria Carta Magna assegura a indenização por dano moral, reconhecendo a proteção da honra das pessoas:

> *Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*
> *(...)*

X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito da indenização pelo dano material ou moral decorrente.

Sobre o tema, o doutrinador LUCIO RODRIGUES ALMEIDA[9], conceitua dano moral da seguinte maneira:

> *"Dano moral, no seu sentido jurídico, é a ofensa ou violação que não fere os bens patrimoniais de uma pessoa, mas seus bens de ordem moral, os que se referem à sua liberdade, profissão, nome, imagem, honra, à sua pessoa à sua família. Não é o interesse material vulnerado que impele o indivíduo lesado a exigir uma satisfação, mas sim a dor moral que lhe causa o dano de que é vítima. (...) Hoje, em que pese o argumento dos que entendem ter a natureza da reparação do dano moral apenas caráter de sanção, à luz do Direito brasileiro, a sua natureza é indenizatória, como se vê do inciso X do art. 5º da Constituição Federal."*

O mesmo autor acima mencionado comenta sobre os requisitos apregoados para se demonstrar o dano moral:

> *"No caso de dano moral, incumbe ao autor provar a conduta ilícita do réu, o dano que lhe tenha este causado e a relação de causa e efeito entre o ato lesivo e a sua conduta contrária ao direito. O reconhecimento da existência de "dano moral", em decorrência de atos ilícitos, implica reconhecimento do nexo de causalidade, ou seja, de uma relação de causa e efeito entre os atos antijurídicos lesivos e o consequente dano. O dano deve ser considerado em face do lesado que sofre as consequências do ato danoso. Uma vez reconhecida a responsabilidade do causador do ato lesivo, a gravidade da culpa é irrelevante para a fixação da indenização. (ob. cit. pg. 114)"*.

[9]ALMEIDA, Lúcio Rodrigues de. O Dano Moral e a Reparação Trabalhista: Doutrina, Prática e Jurisprudência. Rio de Janeiro: Ed.: Aide, 1999, pg. 53 e 55

No caso em exame resta comprovada a relação de causalidade entre a ação dolosa dos requeridos e o prejuízo material e moral causado aos adquirentes das cotas imobiliárias, ludibriados pela falsa promessa de alcançar o sonho do imóvel próprio.

Conforme vasta documentação que instrui a presente ação, resta comprovado o propósito econômico irresponsável dos requeridos mediante burla à lei, conduta esta que deve ser objeto de repulsa. Do contrário, caso não seja obstada e punida exemplarmente tal prática, o município de Céu Azul sofrerá as mesmas consequências das cidades vizinhas, que em virtude do mesmo sistema de formação de falsos condomínios, hoje sofrem com o crescimento desordenado, estando centenas de pessoas esperando o desfecho da regularização de lotes adquiridos por meio ilegal e ambicioso do mesmo grupo que agora pretende se instalar em Céu Azul.

No que pertine ao quantum do dano moral, apregoa CLAYTON REIS[10] que o montante deve ser aquilatado mediante critério razoável do julgador, de acordo com a extensão do ato ilícito:

> *"É inequívoca a conclusão de que, na área dos danos expatrimoniais, jamais encontraremos uma perfeita equivalência entre a lesão e a indenização. Por mais sensível e apurada que seja a avaliação do magistrado, nunca será possível estabelecer um padrão de ressarcimento, porque, no campo do espírito humano, sempre estaremos diante do imponderável e da incerteza na aferição dos valores de cada pessoa. Todavia, não sendo possível aferir com precisão o valor que corresponda a um perfeito pagamento dos danos sofridos pela vítima, a reparação sempre será considerada como uma forma de compensação, ou mesmo uma pena para conter a ação lesiva do agente causador. Entretanto, como se observam a falta de um valor exato não poderá jamais ser causa de irresponsabilidade do lesionador, de forma a premiá-lo pelo seu ato lesivo. A pena indenizatória terá que ser uma realidade sentida e alcançada pelo magistrado, com o objetivo de impor ao delinqüente o necessário freio no cometimento dos seus atos ilícitos. Para isso, é necessário que o juiz, utilizando-se do seu arbitrium judicis, exerça o poder que o Estado lhe conferiu de forma precisa, utilizando-se sempre do conceito de razoabilidade."*

[10] REIS, Clayton. Avaliação do Dano Moral. Rio de Janeiro: Ed.: Forense, 1998, pg. 62/63

Dito isso, ante a dimensão dos danos causados à coletividade, Ministério Público entende que o dano moral deverá ser arbitrado na proporção de R$5.000,00 (cinco mil reais) para cada cota vendida, cujos valores deverão ser revertidos em favor de cada cidadão lesado pela conduta ilícita dos requeridos.

DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

O art. 21 da Lei 7.347/85[11] determina que se aplica à defesa dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais, no que tenha cabimento, os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor.

Do exposto, a inversão do ônus da prova é perfeitamente cabível no caso em análise, posto envolver interesse difuso bem como direito da coletividade atingida pelas atividades ilícitas dos requeridos.

O art. 6º, inciso VIII, da Lei 8.078/90[12] é expresso ao admitir a inversão do ônus da prova em causa fulcrada na defesa de interesses coletivos e difusos, segundo as regras comuns da experiência.

Acerca do tema, ensina Antônio do Rêgo Monteiro Rocha[13]:

> *"A noção de hipossuficiente, tratada no CDC, é mais abrangente que a conferida pela Lei 1060/50, que estabeleceu as condições para a assistência judiciária. Se a lei de assistência judiciária protege o economicamente carente, o CDC foi mais ampliativo, incluindo no vocábulo a hipossuficiência técnica. A inversão do ônus da prova é um direito do consumidor, conforme preceitua o art. 6.º, do CDC, restando ao consumidor comprovar sua hipossuficiência ou indicar a semelhança com a verdade de sua alegação, e feito isso o juiz deverá inverter o ônus da prova. A inversão ou não do ônus da prova não fica a critério*

---

[11] Art. 21. Aplicam-se à defesa dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais, no que for cabível, os dispositivos do Título III da lei que instituiu o Código de Defesa do Consumidor.

[12] Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
(…) VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

[13] ROCHA, Antônio do Rêgo Monteiro. Código de Defesa do Consumidor: desconsideração da personalidade jurídica, Curitiba - Juruá, 1999, p. 148/151

do juiz, pois estando indicadas nos autos quaisquer uma das duas hipóteses, ele terá o dever de assim proceder.

Só fica a critério do juiz a verificação dos requisitos da verossimilhança, vulnerabilidade e hipossuficiência. Estando, contudo, presentes esses requisitos, o juiz é obrigado a inverter o ônus da prova. (...)

O principal aspecto que desponta no contexto da inferioridade do consumidor em relação ao fornecedor, no que diz respeito com a produção probatória, está na desigualdade que existe quanto à obtenção de conhecimentos técnicos inerentes à atividade deste. Não bastasse isso, o entendimento predominante é o de que 'o litigante habitual (fornecedor) tem enormes vantagens em relação ao litigante eventual (consumidor), o que fere os princípios insculpidos na norma-objetivo do art. 4.º, do CDC'.(…)

Inverte-se o ônus da prova em favor do consumidor porque ao fornecedor, detentor do conhecimento tecnológico, é mais fácil fazê-lo. Assim, se está correto que a hipossuficiência do consumidor é relacionada com a falta de conhecimentos específicos da atividade do fornecedor, bem como da desigualdade econômica entre ele e o fornecedor, afigura-se de clareza meridiana que somente em relação a tais conhecimentos é que se admite a inversão do ônus da prova. (…)

Se não for invertido o ônus da prova em favor do consumidor, incumbe a ele provar o ilícito, o prejuízo e o nexo causal entre o ilícito e o prejuízo." ().

No mesmo sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

"Trata-se da inversão do ônus probatório em ação civil pública (ACP) que objetiva a reparação de dano ambiental. A Turma entendeu que, nas ações civis ambientais, o caráter público e coletivo do bem jurídico tutelado – e não eventual hipossuficiência do autor da demanda em relação ao réu – conduz à conclusão de que alguns direitos do consumidor também devem ser estendidos ao autor daquelas ações, pois essas buscam resguardar (e muitas vezes reparar) o patrimônio público coletivo consubstanciado no meio ambiente. A essas regras, soma-se o princípio da precaução. Esse preceitua que o meio ambiente deve ter em seu favor o benefício da dúvida no caso de incerteza (por falta de provas cientificamente relevantes) sobre o nexo causal entre determinada atividade e um efeito ambiental nocivo. Assim, ao interpretar o art. 6º, VIII, da Lei n. 8.078/1990 c/c o art. 21 da Lei n. 7.347/1985, conjugado com o princípio da precaução, justifica-se a inversão do ônus da prova,

transferindo para o empreendedor da atividade potencialmente lesiva o ônus de demonstrar a segurança do empreendimento" (REsp 1.049.822-RS, DJe 18/5/2009.(STJ – REsp nº 972.902/RS, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 25/8/2009).

Ademais, é preciso ressaltar que a atuação do Ministério Público no caso envolve substituição processual das vítimas lesadas, as quais devem ser os beneficiários da inversão do ônus da prova, conforme já decidiu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

"AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA EM FAVOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO. POSSIBILIDADE. O art. 6º, VIII, da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor)- aplicável à ação civil pública em razão do disposto no art. 21 da Lei nº 7.347/85 - prevê a facilitação dos direitos do consumidor, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência. E atuando o Ministério Público como substituto processual dos consumidores, admissível a inversão do ônus da prova em seu favor. Precedentes Jurisprudenciais. Agravo interno desprovido. (TJRS - Agravo Nº 70013941893, Nona Câmara Cível, Relator: Marilene Bonzanini Bernardi, Julgado em 25/01/2006)

Isto posto, para o deslinde da presente ação civil pública, tem-se como perfeitamente cabível a inversão do ônus da prova para que os requeridos sejam compelidos a comprovar a legalidade do negócio, apresentando em Juízo toda a documentação necessária em favor dos substituídos hipossuficientes.

DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – OBJETIVO DE OBSTAR A AÇÃO ILÍCITA DOS REQUERIDOS VISANDO À PRESERVAÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA E DOS INTERESSES COLETIVOS

Estão presentes os requisitos legais específicos do *fumus boni iuris* consubstanciados no fato de que os requeridos já comercializaram 68 cotas imobiliárias em clara infringência à legislação pertinente.

Da mesma forma, o *periculum in mora* está fartamente demonstrado pela possibilidade de se atrair novas vítimas pelas vendas que poderão vir a ocorrer, e ainda pela possibilidade de eventual parcelamento clandestino, pretensão dos requeridos.

Conforme já alinhavado, a gravidade do caso é manifesta, pois a população está sendo literalmente induzida em erro quanto à suposta legalidade de um negócio totalmente ilícito, o que poderá envolver consumidores sonhando em ter um terreno próprio para futura moradia, sem qualquer regularização perante o poder público.

Assim, torna-se necessária a concessão de tutela provisória de urgência para determinar que os requeridos se abstenham de comercializar novas cotas imobiliárias, sob pena de imposição de multa cominatória.

A medida de urgência também objetiva proibir os requeridos de adquirir as áreas pretendidas para a formação de loteamento irregular, situação que poderá dar ensejo ao parcelamento irregular de solo, ante o interesse dos consumidores em ter o imóvel próprio, sendo certo que a extensão do número de cotas comercializadas pode ensejar um descontrole urbanístico iminente. Nesse sentido, caso não haja essa urgente intervenção judicial, a tendência é o agravamento do problema, gerando um crescimento desordenado do município pela criação de loteamentos irregulares, pois a dinâmica urbana não é estanque e tenderá a expandir-se, gerando novos núcleos informais adjacentes.

Destarte, estando presente e demonstrado o binômio do *fumus boni juris e do periculum in mora*, conforme disposto nos artigos 11 e 12 da Lei de Ação Civil Pública (7.347/85)[14] e no artigo 294[15] e 297[16] do CPC, autoriza-se a concessão de tutela de urgência para obstar, imediatamente, a atuação nociva dos requeridos, pois conforme amplamente demonstrado nos autos, a prática ilícita está se acentuando, devendo ser prontamente inibida ação lesiva dos requeridos.

Nesse caso, o instituto da "tutela de urgência" é aquele que admite concessão quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, como comprovado na situação sub judice, conforme prevê o art.300 do CPC/2015:

> *Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*
> *§ 1o Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*
> *§ 2o A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*

No presente caso estão perfeitamente caracterizados os requisitos legais para antecipação da tutela, haja vista a verossimilhança dos fatos e a legitimidade da pretensão ministerial, baseados em dispositivos legais que impõem aos requeridos a obrigação de cessar imediatamente as atividades

---

[14]Art. 11. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz determinará o cumprimento da prestação da atividade devida ou a cessação da atividade nociva, sob pena de execução específica, ou de cominação de multa diária, se esta for suficiente ou compatível, independentemente de requerimento do autor.
Art. 12. Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.

[15] Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência. Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

[16]Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória. Parágrafo único. A efetivação da tutela provisória observará as normas referentes ao cumprimento provisório da sentença, no que couber.

ilícitas envolvendo a oferta e comercialização de cotas imobiliárias, restando evidenciados os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora.*

Nesse prisma, a fumaça do bom direito está caracterizada pelo explícito dano coletivo já materializado pela venda de 68 cotas imobiliárias ao arrepio da lei, conduta que precisa ser prontamente cessada. Por outro lado, também está caracterizado o *periculum in mora* pelo risco de demora do provimento jurisdicional final, que poderá tornar a medida totalmente ineficaz, inclusive permitindo a persistência da atividade ilegal pelos requeridos, fator que certamente alavancará os danos urbanísticos no âmbito do município e ensejará centenas de ações judiciais.

Acerca do tema, Tereza Arruda Alvim Wambier[17] destaca que

> *"Para a concessão da tutela de urgência cautelar e da tutela de urgência satisfativa (antecipação de tutela) exigem-se os mesmos e idênticos requisitos: fumus boni iuris e periculum in mora. O NCPC avançou positivamente ao abandonar a gradação que o CPC/73 pretendia fazer entre os requisitos para a cautelar e a antecipação de tutela, sugerindo um "fumus" mais robusto para a concessão dessa última." (...) "O juízo de plausibilidade ou de probabilidade – que envolvem dose significativa de subjetividade – ficam, a nosso ver, num segundo plano, dependendo do periculum evidenciado. Mesmo em situações que o magistrado não vislumbre uma maior probabilidade do direito invocado, dependendo do bem em jogo e da urgência demonstrada (princípio da proporcionalidade), deverá ser deferida a tutela de urgência, mesmo que satisfativa."*

Portanto, a denegação da tutela provisória poderá provocar um maior gravame ao interesse coletivo, pois os requeridos estão atuando em total desconformidade com a lei, circunstâncias que autorizam a concessão de tutela provisória para obstar, de imediato, a persistência das atividades ilícitas. Destarte, considerando a relevância e urgência do interesse coletivo ora defendido, torna-se impositivo o deferimento de tutela provisória de urgência, sem oitiva da parte contrária, consistente em obrigações de não fazer.

---

[17]Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil: artigo por artigo. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015, pp. 498/499.

DA INDISPONIBILIDADE DE BENS DOS REQUERIDOS e BLOQUEIO DAS CONTAS BANCÁRIAS DO CONDOMÍNIO VITÓRIA

Conforme já aduzido, o sistema operacionalizado pelos requeridos envolve cifras milionárias, cuja extensão dos danos exige um resultado processual útil aos interessados, sendo necessário que haja determinação judicial de indisponibilidade de bens dos requeridos, bem como das contas bancárias abertas em nome do condomínio.

Tais medidas visam garantir o futuro cumprimento de sentença com o consequente ressarcimento dos danos morais e materiais produzidos e a devolução dos valores pagos aos adquirentes de boa-fé, os quais foram lesados pelos requeridos.

Ressalta-se que o requisito do *fumus boni iuris* reside na existência de provas sólidas demonstrando a prática de atos ilícitos pelos requeridos, com evidente dano à coletividade, que precisa ter a garantia de que será ressarcida.

A seu turno, o requisito geral do *periculum in mora* é presumido pela demora processual que pode envolver a ação, com centenas de vítimas lesadas, sendo certo que o deslinde da ação pode se protrair no tempo, em prejuízo das vítimas lesadas.

Por outro lado, prova-se documentalmente que os requeridos deram início às vendas de cotas em maio de 2013, de modo que até o presente momento foram pagas, em tese, 56 (cinquenta e seis) parcelas por cada adquirente, e de outros que o Ministério Público ainda desconhece, de modo que os requeridos já estão na posse, em mera estimativa, de valor superior a R$1.000.000,00 (hum milhão de reais) em decorrência das atividades ilegais, lembrando-se que os contratos indicam que o valor de R$ 23,00 das parcelas serão destinadas aos ‘idealizadores’ dos grupos, além das 5 (cinco) primeiras parcelas.

Desta forma, se faz necessária, liminarmente, a decretação de indisponibilidade sobre os bens dos réus para garantir a devolução integral dos valores pagos pelos requeridos, bem como o bloqueio das contas bancarias do

Condomínio Vitória para indisponibilizar eventuais valores depositados em nome destes.

Decisão similar já adotada pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ ao confirmar decisão que determinou a indisponibilidade de bens de envolvidos em parcelamento de solo em área irregular, em detrimento ao interesse público:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECRETO MUNICIPAL QUE IMPEDE A PERMANÊNCIA DOS ADQUIRENTES EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - LEGITIMIDADE ATIVA DOS AUTORES CONFIGURADA - REGISTRO DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DESNECESSÁRIO, SENDO SUFICIENTE A PROVA DE QUE SUPORTARAM OS PREJUÍZOS - ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS SÓCIOS DA EMPRESA, AFASTADA - INDIFERENTE SE PASSARAM A FAZER PARTE DO QUADRO SOCIETÁRIO APÓS A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO - DENUNCIAÇÃO À LIDE E CHAMAMENTO AO PROCESSO DOS EX-SÓCIOS - NÃO ACOLHIMENTO - PRESCRIÇÃO NÃO RECONHECIDA - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR MANTIDA - NÃO DEMONSTRAÇÃO DE QUE O NEGÓCIO FOI REALIZADO ANTES DA SUA ENTRADA EM VIGÊNCIA - INVERSÃO DO ONUS DA PROVA - VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO PRESENTE - INDISPONIBILIDADE DE BENS - PRESSUPOSTOS PARA A CONCESSÃO DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA CONFIGURADOS - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJPR - 2ª C.Cível - AI - 952130-4 - Londrina - Rel.: Antônio Renato Strapasson - Unânime - - J. 19.02.2013)*

Em suma, considerando que a presente ação civil pública visa a condenação dos requeridos por danos morais e materiais coletivos por afronta à legislação que rege o parcelamento de solo, impõe-se a decretação da indisponibilidade de bens dos requeridos como medida de garantia ao integral cumprimento da medida.

DOS PEDIDOS DE TUTELA DE URGÊNCIA

Isto posto, considerando a relevância e urgência do interesse difuso ora defendido, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO, seja deferida tutela de urgência, sem oitiva da parte contrária, nos seguintes termos:

I. Sejam os requeridos imediatamente proibidos 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, sob pena de imposição de multa diária de R$5.000.00 em caso de descumprimento;

II. Sejam os requeridos compelidos à obrigação de não fazer, devendo ser imediatamente proibidos de venderem novas 'cotas' imobiliárias ou travar novos contratos de compromisso de compra e venda de 'cotas' do CONDOMÍNIO VITÓRIA, sob pena de imposição de multa de R$10.000.00 para cada cota comercializada ou contrato firmado;

III. Sejam os requeridos compelidos à obrigação de não fazer, devendo ser imediatamente proibidos de formarem novos GRUPOS RESIDENCIAIS com o objetivo de comercialização de 'cotas' imobiliárias, bem como proibidos de travar contratos de compromisso de compra e venda de 'cotas' de eventuais grupos que vierem a criar, sob pena de imposição de multa de R$10.000.00 para cada cota comercializada ou contrato firmado;

IV. Sejam os requeridos compelidos à obrigação de não fazer, devendo ser proibidos 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 irregulares em prol de CONDOMÍNIO VITÓRIA, impedindo-se o início do irregular parcelamento de

solo pretendido através de sorteio e distribuição de lotes, sob pena de multa cominatória no valor de R$500.000.00 (quinhentos mil reais).

V. Seja determinada a indisponibilidade sobre os bens dos réus, até o limite de R$100.000.00 (cem mil reais) para cada requerido, devendo ser promovido o bloqueio de numerário existente em aplicações e contas bancárias por intermédio do Sistema BACENJUD; caso reste negativa tal providência, requer-se alternativamente o bloqueio e indisponibilidade de veículos dos requeridos por meio do sistema RENAJUD.

VI. Seja determinada a indisponibilidade e bloqueio das contas bancárias do CONDOMÍNIO através do Sistema BACENJUD;

VII. Seja deferida, liminarmente, a inversão do ônus da prova em desfavor dos requeridos, com o objetivo de permitir a defesa dos interesses coletivos em discussão, nos termos do art.21 da Lei 7.347/85.

DOS PEDIDOS PROCESSUAIS

Com o deferimento das tutelas cautelares de urgência, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

I. A citação dos requeridos, para, querendo, contestem a presente ação no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato, devendo a ação ser processada pelo rito ordinário;

II. Com lastro no art.5º. § 2º, da Lei da Ação Civil Pública (Lei 7.347/85), seja cientificado o MUNICÍPIO DE CÉU AZUL acerca da propositura da presente ação, para querendo, intervenha no feito na condição de litisconsorte ativo, face o interesse público que envolve a matéria.

III. Nos termos do artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), seja publicado edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, em virtude do elevado número de consumidores lesados pela ação os requeridos.

IV. A isenção de custas e emolumentos nos termos do artigo 18 da Lei n.º 7.347/85.

DOS PEDIDOS DE CONDENAÇÃO FINAL

Ante a farta prova documental que instrui a Ação Civil Pública, requer o MINISTÉRIO PÚBLICO:

I. Seja julgada procedente a presente Ação Civil Pública, reconhecendo-se a ilegalidade na formação do CONDOMÍNIO VITÓRIA para fins de comercialização de 'cotas' imobiliárias e formação de loteamentos irregulares, devendo ser decretada a nulidade de todos os contratos e/ou compromissos particulares de compra e venda de cotas comercializadas;

II. Sejam os requeridos definitivamente proibidos 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, sob pena de imposição de multa diária de R$5.000.00 em caso de descumprimento;

III. Sejam os requeridos condenados, em caráter definitivo, na obrigação de não fazer, consistente na proibição de venda de novas 'cotas' imobiliárias ou lavratura de novos contratos de compromisso de compra e venda de 'cotas' do CONDOMÍNIO VITÓRIA, sob pena de imposição de multa de R$10.000.00 para cada cota comercializada ou contrato firmado;

IV. Sejam os requeridos condenados na obrigação de não fazer, devendo ser definitivamente proibidos de formarem novos GRUPOS RESIDENCIAIS com o objetivo de comercialização de 'cotas' imobiliárias, bem como proibidos de travar contratos de compromisso de compra e venda de 'cotas' de eventuais grupos que vierem a criar, sob pena de imposição de multa de R$10.000.00 para cada cota comercializada ou contrato firmado;

V. Sejam os requeridos condenados na obrigação de não fazer, devendo ser proibidos 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 irregulares em prol de CONDOMÍNIO VITÓRIA, impedindo-se o início do irregular parcelamento de solo pretendido através de sorteio e distribuição de lotes, sob pena de multa cominatória no valor de R$500.000.00 (quinhentos mil reais).

VI. Seja confirmada a indisponibilidade sobre os bens dos réus, até o limite de R$100.000.00 (cem mil reais) para cada requerido através do bloqueio de numerário existente em aplicações e contas bancárias por intermédio do Sistema BACENJUD, ou alternativamente, caso frustrada a medida anterior, seja determinado o bloqueio e indisponibilidade de veículos dos requeridos por meio do sistema RENAJUD, tudo com o objetivo de garantir o ressarcimento moral e material das vítimas;

VII. Seja determinada em definitivo a indisponibilidade e bloqueio das contas bancárias do CONDOMÍNIO VITÓRIA através do Sistema BACENJUD, para garantia de ressarcimento moral e material das vítimas;

VII. Seja confirmada, em caráter definitivo, a inversão do ônus da prova em desfavor dos requeridos, com o objetivo de permitir a defesa dos interesses coletivos em discussão, nos termos do art.21 da Lei 7.347/85.

VIII. Sejam os requeridos condenados, de forma solidária, a indenizar todos os adquirentes de cotas imobiliárias, devendo ser obrigados a restituir todos os valores pagos a cada adquirente, com juros e correção monetária, cujos valores deverão ser depositados em conta judicial específica para tal fim.

IX. Sejam os requeridos condenados, de forma solidária, a indenizar os danos morais causados a todos os adquirentes de cotas imobiliárias, cujo montante deverá ser arbitrado na proporção de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada cota vendida, cujos valores deverão ser revertidos em favor de cada cidadão lesado pela conduta ilícita dos requeridos, devendo ser depositados em conta judicial específica para tal fim.

XI. A condenação dos requeridos ao pagamento de honorários de sucumbência ao Fundo Especial do Ministério Público do Estado do Paraná, criado pela Lei Estadual nº 12.241/98, nos termos do artigo 118, inciso II, alínea “a”, parte final da Constituição do Estado do Paraná;

Protesta-se pela produção de todos os meios de prova que se fizerem necessárias, inclusive depoimento pessoal dos réus, prova pericial, testemunhal, inspeções e vistorias técnicas.

Dá-se à causa, por estimativa, o valor da causa R$1.000.000,00 (um milhão de reais) para efeitos de alçada.

Termos em que, pede deferimento.

Matelândia, 23 de outubro de 2017.

LINCOLN LUIZ PEREIRA
Promotor de Justiça