



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA ____ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UMUARAMA/PR.**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, representado pelo órgão de execução que esta subscreve, no uso de suas atribuições previstas no art. artigo 25, inciso IV, alínea "a", da Lei federal 8.625/93, e com fundamento nos artigos 127, *caput*, 129, inciso III, da Constituição Federal, art. 6º, I, d, da Lei nº 8.080/90, nos artigos 1º, inciso IV, da Lei nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), da Lei nº 6.766/79 (Lei Federal do Parcelamento do Solo), e demais disposições pertinentes à espécie, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor a presente,

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR
COM PEDIDOS DE OBRIGAÇÃO DE FAZER e DE NÃO FAZER
(com pedidos liminares)**

Em face de:

JOSÉ CARLOS PEDROSO, brasileiro, [REDACTED] empresário, portador da cédula de identidade, R.G. sob o [REDACTED], inscrito no CPF sob o [REDACTED], residente e domiciliado no [REDACTED] CEP: 87.405-000 [REDACTED]





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [REDAZIDO] com sede na [REDAZIDO] [REDAZIDO] representada por **JOSÉ CARLOS PEDROSO**, acima qualificado;

Pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

1. DOS FATOS.

À luz dos elementos de convicção produzidos na investigação levada a cabo por esta 5ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Umuarama, nos Autos de Inquérito Civil nº MPPR-0151.17.000772-9¹, apurou-se a responsabilidade dos requeridos acima declinados, pela publicidade e venda irregular de lotes de terras do loteamento denominado "RESIDENCIAL ANA LAURA", também popularmente conhecido como "PARQUE ANA LAURA IV", localizado no Município de Douradina, eis que sem a devida aprovação e registro pelas autoridades competentes, nos termos da legislação vigente, em especial da Lei nº 6.766/79, em flagrante violação/ameaça aos direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores.

O Inquérito Civil, que instrui a inicial, foi originalmente instaurado como Procedimento Preparatório, após declarações prestadas pela Sra. Dirce Aparecida Pereira, em data de 30.03.2017, de que teria adquirido um lote de terras, no ano de 2013, da empresa loteadora JOSÉ CARLOS PEDROSO - IMÓVEIS, e mesmo tendo efetuado o pagamento de todas as prestações, não foi possível a lavratura e registro da escritura pública de compra e venda do imóvel pela existência de várias irregularidades no loteamento (fls. 01-12).

Realizadas as investigações no inquérito, apurou-se que a empresa (individual), JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS, representada por seu único sócio-proprietário, JOSÉ CARLOS PEDROSO, ora requeridos (fls. 16-22), realizou a publicidade e a venda irregular de lotes de terras do loteamento

¹ Cabe ressaltar, a propósito, que toda a numeração de folhas indicada nesta petição inicial, refere-se aos documentos encartados nos Autos de Inquérito Civil, em anexo, com 10 Volumes, os quais se encontram inteiramente à disposição dos requeridos e seus advogados, para consulta, apontamentos e extração de cópias das peças.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

"RESIDENCIAL ANA LAURA"(fls. 28-32 e 1.655-1664)², para várias pessoas, sem a devida aprovação do projeto do loteamento pelo Município de Douradina e registro pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

Segundo restou apurado, a requerida JOSÉ CARLOS PEDROSO - IMÓVEIS, apresentou ao Município de Douradina, requerimento de aprovação do projeto do loteamento, o qual foi aprovado pelo Decreto nº 1.438, de 12 de dezembro de 2014, expedido pelo então Prefeito Francisco Aparecido de Almeida (fls. 28-32, 51, 1.579-1.653)³.

Porém, em 19 de janeiro de 2017, a requerida voltou a apresentar requerimento ao Município de Douradina, solicitando, desta vez, nova expedição/renovação do Decreto nº 1.438/2014, em razão da sua caducidade pelo transcurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sem registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Tal requerimento, no entanto, foi indeferido, em 06 de fevereiro de 2017, pelo prefeito da época, João Jorge Sossai, face a constatação de que algumas obras de infraestrutura do loteamento não foram realizadas ou então haviam sido executadas em desconformidade com o projeto aprovado pelo município e com a legislação municipal.

Constatou-se em vistoria pelo município, que a requerida, JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS, não havia construído bacia de águas pluviais no loteamento – o que teria provocado erosão no local -, bem como encanamentos para o escoamento da água da chuva. E ainda, que havia

² Loteamento constituído pelos lotes de terras n.ºs. 79,80-A/81-A, 81 e 82, da Gleba n.º 10, do Núcleo Serra dos Dourados, Município de Douradina, Estado do Paraná, com área de 150.834,00 m², dividido em 30 (trinta) quadras, compostas por 405 (quatrocentos e cinco) lotes, sendo 401 (quatrocentos e um) lotes para uso residencial, com área de 106.590,70 m², 04 (quatro) lotes para uso institucional, com área de 3.673,35 m², e áreas públicas destinadas ao sistema viário composto pelas Ruas Projetadas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, com área total de 40.569,95 m² (Conf. matrícula n.º 53.012 - unificação das matrículas n.ºs. 18.656, 10.288, 12.017 e 607-, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Umuarama, e Decreto n.º 1.438/2014.

³ Decreto n.º 1.438/2014, Ofício 286/2017-PMD e Processo de aprovação do loteamento.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

construído várias ruas com apenas 12 metros de largura, cuja medida era inferior a mínima de 13 metros, permitida em lei municipal (fls. 23-44 e 183)⁴.

Além disso, verificou-se que os requeridos realizaram irregularmente a doação de lotes de terras ao Município de Douradina, destinados a "área institucional", fora do espaço do loteamento, em violação também da Lei 6.766/79⁵.

Não obstante todas essas irregularidades, os requeridos realizaram a **publicidade e comercialização de 103 (cento e três) lotes de terras no loteamento, RESIDENCIAL ANA LAURA, no período de janeiro de 2013 a janeiro de 2014, sem aprovação e registro pelas autoridades competentes**, consoante se observa da planilha abaixo (fls. 45, 1.102-1.413, e 1.779-1.780)⁶:

COMPRADORES	LOTE	VALOR	DATA
1. ADAIR XAVIER DA CRUZ, RENATO ALEIXO KUTIANSKI e SERGIO DE OLIVEIRA;	- Lote 07 e 08, quadra 09, localizado na rua Projetada "H";	- R\$ 65.000,00;	- 05/03/2013;
2. ADENILSON DA SILVA SANTOS;	- Lote 04, quadra 02, localizado na Rua Pedrelina Macedo e Silva;	- R\$ 59.500,00;	- 27/02/2013;
3. ALCIDES RICO e SILVANO MOREIRA BONFIM;	- Lote 06, quadra 05, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 43.5000,00;	- 28/01/2013;
4. ALAN TEIXEIRA	- Lote 09, quadra	- R\$ 35.000,00;	- 05/02/2013;

⁴ Ofício nº 203/2017-PMD e Processo Administrativo nº 24/2017.

⁵ Art. 2º, incisos I, II e III, do Decreto nº 1.438/2014.

⁶ Ofício nº 1.072/2017, do CRI-1ºOf., e Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda (físicos e em CD).





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

RODRIGUES;	01, localizado na Rua Projetada "A";		
5. ANDERSON PEREIRA DA SILVA;	- Lote 06, quadra 04, da Rua Projetada "A";	- R\$ 45.000,00;	- 06/02/2013;
6. ANDERSON RODRIGO DA SILVA;	- Lote 04, quadra 10, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 19/02/2013;
7. ARLINDO REIS MONTRESSOR;	- Lote 01, quadra 10, localizado na Rua Projetada "H";	- R\$ 30.000,00;	- 21/10/2013;
8. ARLINDO REIS MONTRESSOR;	- Lote 02, quadra 10, localizado na Rua Projetada "H";	- R\$ 30.000,00;	- 21/10/2013;
9. ANDRÉIA OLIVEIRA SILVA;	- Lote 03, quadra 10, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 39.000,00;	- 09/01/2014;
10. ANTONIO ROBERTO GAZIN;	- Lote 07, quadra 03, localizado na Rua Projetada "C";	- R\$ 30.000,00;	- 07/02/2013;
11. ANTONIO CARLOS GONÇALVES;	- Lote 08, quadra 02, localizado na Rua Projetada "B";	- R\$ 35.000,00;	- 28/01/2013;
12. ALMIR CALEFFI JACOMINI;	- Lote 01, quadra 05;	- R\$ 35.000,00;	- 26/01/2013;
13. ANTONIO MARCOS CABRAL;	- Lote 02, quadra 07, localizado na Rua Projetada "E";	- R\$ 29.500,00;	- 21/02/2013;
14. ADRIANA DA SILVA FUCHS;	- Lote 11, da quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 29/01/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

15. ANTONIO ROBERTO GAZIN;	- Lote 08, quadra 03, localizado na Rua Projetada "C";	- R\$ 30.000,00;	- 07/02/2013;
16. CLEIDE FRANCISCO PAZ DA SILVA;	- Lote 02, quadra 08, localizado na Rua Projetada "F";	- R\$ 25.000,00;	- 02/02/2013;
17. CLARICE RIBEIRO DALDOSSO;	- Lote 08, quadra 05, localizado na Rua Projetada "E";	- R\$ 35.000,00;	- 05/02/2013;
18. CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA LAVAGNOLI;	- Lote 02, quadra 02, localizado na Rua Pedrelina Macedo e Silva;	- R\$ 50.000,00;	- 24/01/2013;
19. CLEBSON NOVAIS DA SILVA;	- Lote 03, quadra 07, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 28/02/2013;
20. CRISTIANE LIMA RAMOS;	- Lote 04, quadra 11, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 13/03/2013;
21. CLAUDEMIR ESBOMPATO e LEANDRO ROQUETI;	- Lote 18, quadra 06, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 40.000,00;	- 24/01/2013;
22. DANIELLE GALVÃO DA SILVA;	- Lote 06, quadra 11, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 25/04/2013;
23. DENIVALDO APARECIDO DOS SANTOS;	- Lote 06, quadra 08, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 22/03/2013;
24. DAIANE HERRERO e FRANCISCO HERRERO;	- Lote 12, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 19/02/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

25. DANIEL DE SOUZA;	- Lote 07, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 13/02/2013;
26. DANIELLE GALVÃO DA SILVA;	- Lote 04, quadra 07, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 28/01/2013;
27. DEYVISON CARLOS PEREIRA SANTOS;	- Lote 01, quadra 08, localizado na Rua Projetada "F";	- R\$ 30.000,00;	- 19/02/2013;
28. DYEGO GUILHERME AMADOR;	- Lote 03, quadra 04, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 45.000,00;	- 25/01/2013;
29. EUNICE ROSA PEREIRA SANTOS;	- Lote 08, quadra 07, localizado na Rua Projetada "F";	- R\$ 30.000,00;	- 15/02/2013;
30. EDSON VANDER DIAS;	- Lote 12, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 14/02/2013;
31. EDVALTON ALVES MOREIRA;	- Lote 04, quadra 04, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 28/01/2013;
32. ELTON CLEBER ALVES CAVALCANTE;	- Lote 06, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
33. EDSON VANDER DIAS;	- Lote 14, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 14/02/2013;
34. EDSON JOSÉ TOMAZ;	- Lote 03, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 37.000,00;	- 06/04/2013;
35. FRANCISCO CRISTIANO DE	- Lote 14, quadra 01, Localizado na	- R\$ 35.000,00;	- 26/01/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

OLIVEIRA;	Rua Projetada "A";		
36. GUSTAVO TALHONI e JOSÉ COSME EUFRÁSIO DA SILVA;	- Lote 03, quadra 03, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 55.000,00;	- 09/01/2014;
37. GEVALDO GONÇALVES OLIVEIRA;	- Lote 07, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 37.000,00;	- 25/03/2013;
38. GUILHERME CARMO MOREIRA;	- Lote 05, quadra 04, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
39. GUIOMAR MARIA DOS SANTOS;	- Lote 07, quadra 10, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 30.000,00;	- 01/03/2013;
40. GILVANI ANTONIO MATOS DE OLIVEIRA JUNIOR;	- Lote 13, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 14/02/2013;
41. GERALDO GARCIA GOMES;	- Lote 13, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 29.000,00;	- 14/02/2013;
42. JAIME CACHEADO ALVES;	- Lote 07, quadra 04, localizado na Rua Projetada "D";	- R\$ 35.000,00;	- 24/01/2013;
43. JOSÉ CARLOS BASSO;	- Lote 07, quadra 05, localizado na Rua Projetada "E";	- R\$ 35.000,00;	- 29/01/2013;
44. JOSÉ DE MATOS OLIVEIRA SILVA;	- Lote 03, quadra 09, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 22/03/2013;
45. JEIRSON	- Lote 06, quadra	- R\$ 40.000,00;	- 22/03/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

SOUZA PINHO;	09, localizado na Rua Projetada "A";		
46. JOSIMAR ROCHA CAMARGO;	- Lote 05, quadra 05, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 02/02/2013;
47. JOSÉ IVALDO MAREGA;	- Lote 06, quadra 03, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 45.000,00;	- 13/02/2013;
48. JEFFERSON DOS SANTOS VIEIRA;	- Lote 15, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 31/01/2013;
49. JEAN CARLOS ALBINO;	- Lote 03, quadra 03, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 45.000,00;	- 15/02/2013;
50. LUIZA HELENA DE LIMA JACOMINI;	- Lote 01, quadra 02, localizado na Rua Pedrelina Macedo e Silva;	- R\$ 48.000,00;	- 25/01/2013;
51. LUIZ CARLOS MARTERES;	- Lote 03, quadra 11, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 09/03/2013;
52. MARIA DO ROSÁRIO SILVA;	- Lote 08, quadra 10, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 30.000,00;	- 12/03/2013;
53. MAURICIO IZAIAS DA SILVA;	- Lote 16, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 01/02/2013;
54. MARIA INÊS MARTINS FERREIRA;	- Lote 04, quadra 12, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 27/03/2013;
55. MARIO DA SILVA CORREIA;	- Lote 04, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 26/01/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

56. MELIANA LUIZA DE ANDRADE;	- Lote 01, quadra 09, localizado na Rua Projetada "G";	- R\$ 30.000,00;	- 04/03/2013;
57. NELCI MOREIRA DA SILVA;	- Lote 15, quadra 06, localizada na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 14/02/2013;
58. PEDRO VICENTIN;	- Lote 06, quadra 10, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 07/05/2013;
59. PAULO DA SILVA LIMA;	- Lote 05, quadra 08, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 31/01/2013;
60. PEDRO RIBEIRO NETO, ROBSON FERNANDO BOCATTO e SANDRA RIBEIRO VOLPINI;	- Lote 16 e 17, quadra 06, localizados na Rua Projetada "A";	- R\$ 60.000,00;	- 19/02/2013;
61. PAULO RICARDO PEREIRA SANTOS;	- Lote 04, quadra 09, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 19/02/2013;
62. RODRIGO MARTINS;	- Lote 01, quadra 06, localizado na Rua Projetada "E";	- R\$ 30.000,00;	- 28/01/2013;
63. RAQUEL DOS SANTOS VOSHIACK e LEANDRO LUIZ VOSHIACK;	- Lote 06, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 02/02/2013;
64. SILVIA BRISCHIGLIARI DA SILVA;	- Lote 05, quadra 07, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 31/01/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

65. SUELI APARECIDA MARIA GUIMARÃES;	- Lote 07, quadra 08, localizado na Rua Projetada "G";	- R\$ 30.000,00;	- 06/02/2013;
66. SOLANGE DE LOURDES MARIA PESTANA;	- Lote 08, quadra 08, localizado na Rua Projetada "G";	- R\$ 30.000,00;	- 06/02/2013;
67. TIAGO FELIPE DA SILVA;	- Lote 04, quadra 08, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 30/01/2013;
68. VALDIR ROSSI;	- Lote 05, quadra 09, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 18/02/2013;
69. VALMIR VIEIRA DAUZACKER;	- Lote 08, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 28/01/2013;
70. VALDEMIR DE SOUZA SANGUTE;	- Lote 05, quadra 10, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 19/02/2013;
71. VALMIR COITINHO;	- Lote 07, quadra 07, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 25.000,00;	- 31/01/2013;
72. VILSON ALVES DOS SANTOS;	- Lote 01, quadra 11, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 30.000,00;	- 28/02/2013;
73. VALTER VICENTE TRENTINI;	- Lote 08, quadra 04, localizado na Rua Projetada "D";	- R\$ 35.000,00;	- 13/02/2013;
74. DIRCE APARECIDA PEREIRA;	- Lote 02, quadra 03, localizado na Rua Projetada "B";	- R\$ 34.000,00;	- 31/01/2013;
75. ANTONIO MARCOS CABRAL;	- Lote 01, quadra 07, localizado na	- R\$ 29.500,00;	- 21/02/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

	Rua Projetada "E";		
76. AILTON JUNIOR DA SILVA;	- Lote 02, quadra 04, localizado na Rua Projetada "C";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
77. AILTON JUNIOR DA SILVA;	- Lote 01, quadra 04, localizado na Rua Projetada "C";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
78. ARLENDO PAIXÃO DE MIRANDA;	- Lote 01, quadra 03, localizado na Rua Projetada "B";	- R\$ 35.000,00;	- 29/01/2013;
79. ALICE LAURETO SEGALA;	- Lote 09, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 15/02/2013;
80. CARLOS MIGUEL DOS SANTOS;	- Lote 04, quadro 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 15/02/2013;
81. CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA LAVAGNOLI;	- Lote 03, quadra 02, localizado na Rua Pedrelina Macedo e Silva;	- R\$ 50.000,00;	- 24/01/2013;
82. CLODOMIRO GOMES BARBOSA;	- Lote 19, quadra 06, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 30.000,00;	- 06/03/2013;
83. DIOGO JACOMINI;	- Lote 05, quadra 02, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
84. E R O CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA;	- Lote 02 e 03, quadra 12, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 60.000,00;	- 21/03/2013;
85. ELISANGELA APARECIDA MAGALHÃES;	- Lote 03, quadra 08, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 02/03/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

86. EDIMILSON VIEIRA DOS SANTOS;	- Lote 02, quadra 09, localizado na Rua Projetada "G";	- R\$ 29.250,00;	- 19/02/2013;
87. EDENILSON DIAS BORGES;	- Lote 19, quadra 01, localizado na Rua Projetada "E";	- R\$ 35.000,00;	- 13/02/2013;
88. ERIKSON KLEBER DE OLIVEIRA DE ARAUJO;	- Lote 10, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.400,00;	- 26/01/2013;
89. FLAVIO MARCIO LIMA;	- Lote 17, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 31/01/2013;
90. GILDO CAMILIO FAUSTINO;	- Lote 01, quadra 12, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 40.000,00;	- 08/08/2013;
91. JORGE MIRANDA;	- Lote 02, quadra 05, localizado na Rua Projetada "D";	- R\$ 35.000,00;	- 07/02/2013;
92. JORGE MIRANDA;	- Lote 05, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 16/02/2013;
93. LUIS CARLOS XAVIER CANDIL;	- Lote 11, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 24.000,00;	- 13/02/2013;
94. LUIS CARLOS XAVIER CANDIL;	- Lote 10, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 24.000,00;	- 13/02/2013;
95. LUIZA HELENA DE LIMA JACOMINI;	- Lote 04, quadra 03, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
96. LEONOR CRISTINA DA	- Lote 03, quadra 05, localizado na	- R\$ 45.000,00;	- 01/02/2013;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

CUNHA RODRIGUES;	Rua Projetada "A";		
96. LEONOR CRISTINA DA CUNHA RODRIGUES;	- Lote 04, quadra 05, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 01/02/2013;
97. MAURO CORREIA DA SILVA;	- Lote 05, quadra 01, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
98. MILTON AVELINO DE LIMA;	- Lote 05, quadra 03, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 28.500,00;	- 25/01/2013;
99. RENATA CERVINHANI;	- Lote 03, quadra 01, localizado na Rua Pedrelina Macedo e Silva;	- R\$ 35.000,00;	- 25/01/2013;
100. ROSANGELA APARECIDA SEGALA;	- Lote 08, quadra 06, localizado na Rua Projetada "A";	- R\$ 30.000,00;	- 13/02/2013;
101. RENATA CERVINHANI;	- Lote 01, quadra 01, localizado na Rua Pedrelina Macedo e Silva;	- R\$ 50.000,00;	- 25/01/2013;
102. ROSIANE APARECIDA ZAGO;	- Lote 06, quadra 07, localizada na Rua Projetada "A";	- R\$ 32.500,00;	27/02/2013;
103. VILSON ALVES DOS SANTOS;	- Lote 02, quadra 11, localizado na Rua Projetada "I";	- R\$ 30.000,00;	- 28/02/2013;

Apurou-se, ainda, que algumas famílias de compradores dos imóveis, construíram casas e estão residindo no local do loteamento, sem a possibilidade de obterem escritura pública definitiva de compra e venda, uma





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

vez que o loteamento jamais foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme relação abaixo (fls. 1.671-1.714)⁷:

ALVARÁ	NOME	DATA
Nº 036/2016	JOÃO PAULO NEVES	04/07/2016
Nº 040/2016	JOÃO PAULO NEVES	04/07/2016
Nº 033/2016	CARLOS EDUARDO PEDROSO	02/07/2015
Nº 030/2016	DIRCE APARECIDA PEREIRA	10/06/2016
Nº 017/2017	GESILAINE KARSTEN E ROGÉRIO B. CAROCIN	07/04/2017
Nº 038/2015	MÁRCIO FERREIRA DOS SANTOS	27/07/2015
Nº 062/2015	DIOVANI DONIZETE DA SILVA	09/11/2015
Nº 278/2016	ANDREW CESAR ALVES DA SILVA	13/07/2016
Nº 036/2015	RENATA CERVINHANI	23/07/2015
Nº 051/2016	FLÁVIO MÁRCIO LIMA MACHADO	03/10/2016
Nº052/2015	ANDREIA NUNES CLARO	25/09/2015

Cumprе ressaltar, que os requeridos se obrigaram nos contratos de compromisso de compra e venda, a realizar obras de infraestrutura exigidas pela legislação municipal e a outorgar escritura pública de compra e venda dos imóveis aos compradores – o que até o momento não ocorreu -, conforme constam das *Cláusulas Oitava e Nona*, dos contratos:

CLÁUSULA OITAVA: O VENDEDOR se compromete a entregar o imóvel, através de marco de madeira, além de

⁷ Alvarás de Construção.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

*executar a abertura de todas as vias públicas, **conforme planta apresentada e obras de infraestrutura exigidas pela legislação em vigor, especialmente as definidas abaixo, num prazo de até 18 (dezoito) meses:***

- a) galeria águas pluviais;***
- b) rede de abastecimento de água potável;*
- c) rede de distribuição de energia elétrica;*
- d) iluminação pública; e*
- e) pavimentação asfáltica.***

CLÁUSULA NONA: A Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel será outorgada pelo VENDEDOR, inteiramente quitada, com o imóvel liberado, livre de dívida e ônus reais, impostos e taxas de qualquer natureza em favor da COMPRADORA ou a quem este, expressamente vier a indicar, quando da quitação integral do preço, com a devida quitação das parcelas descritas na Cláusula Terceira, letra "b".

Veja, que desde a assinatura do primeiro contrato particular, em 24 de janeiro de 2013, passaram-se quase 24 (vinte e quatro) meses ou 02 (dois) anos, até que o projeto do loteamento RESIDENCIAL ANA LAURA, fosse aprovado pelo Decreto nº 1.438, de 14 de dezembro de 2014, sem a execução das obras de infraestrutura, previstas na legislação municipal e nos contratos.

Consta ainda, que a empresa requerida, inclusive celebrou vários contratos com particulares, a grande maioria no ano de 2013, sem sequer possuir a propriedade dos imóveis que compunham o loteamento, senão vejamos:

O imóvel registrado sob a matrícula nº 18.656, do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Umuarama, somente passou a ser de propriedade da requerida, em **09 de julho de 2014**, quando a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 03 de dezembro de 2013, teve seu protocolo prenotado junto a matrícula.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

De igual modo, o imóvel registrado sob a matrícula nº 10.288, somente passou a ser de propriedade da requerida, em **14 de agosto de 2014**, quando a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 05 de agosto de 2013, teve seu protocolo prenotado junto a matrícula.

Da mesma forma, o imóvel registrado sob a matrícula nº 12.017, somente passou a ser de propriedade da requerida, em **09 de julho de 2014**, quando a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 18 de outubro de 2013, teve seu protocolo prenotado junto a matrícula.

E também o imóvel registrado sob a matrícula nº 607, somente passou a ser de propriedade da requerida, em **17 de julho de 2014**, quando a Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 06 de setembro de 2013, teve seu protocolo prenotado junto a matrícula

Ocorre, porém, que todos os imóveis acima declinados, que compunham o loteamento, RESIDENCIAL ANA LAURA, foram unificados pela requerida apenas em **17 de setembro de 2015**, com a abertura de nova matrícula nº 53.012, junto ao Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Umuarama (fls.1.663-1.664)⁸.

Ou seja, a requerida comercializou vários imóveis do loteamento, sem sequer possuir a propriedade sobre eles, o que, aliás, teria se dado muito tempo após a aprovação do projeto do loteamento pelo Decreto nº 1.438, de 14 de dezembro de 2014, e da expiração do prazo de 180 dias de sua validade, em **17.09.2015**.

Diante desse contexto, é oportuno registrar, que os requeridos passaram a realizar a publicidade e comercialização irregular do loteamento, logo após o término do segundo mandato consecutivo, de JOSÉ CARLOS PEDROSO, como prefeito de Douradina (2005/2008 e 2009/2012).

⁸ Matrículas dos imóveis com registro no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Umuarama.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

E ainda, que a aprovação do loteamento pelo Decreto 1.438/2014, mesmo com todas as flagrantes irregularidades acima apontadas, teria ocorrido durante a gestão seguinte do prefeito Francisco Aparecido de Almeida (2013/2016), o qual, além de amigo e sucessor do requerido, JOSÉ CARLOS PEDROSO, no cargo de prefeito, trabalhava como corretor na sua empresa, JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS, desde o início da venda ilegal dos lotes.

Portanto, se conclui claramente, que o requerido JOSÉ CARLOS PEDROSO, se aproveitou da credibilidade de ter sido prefeito de Douradina, amigo e aliado político do seu sucessor no cargo, Francisco Aparecido de Almeida, para realizar publicidade e a venda de loteamento sabidamente por ele clandestino à adquirentes de boa-fé.

Como se não bastassem as ilegalidades em relação ao RESIDENCIAL ANA LAURA, descobriu-se ainda durante as investigações do inquérito, que os requeridos, a partir de 2015, realizaram também a publicidade e comercialização ilegal de mais um loteamento clandestino no Município de Douradina, denominado, JARDIM PRIMAVERA, igualmente sem aprovação e registro pelas autoridades competentes.

Nesse caso, como no RESIDENCIAL ANA LAURA, os requeridos também contaram com o beneplácito do amigo, funcionário e aliado político, Francisco Aparecido de Almeida, na condição de prefeito, quanto a omissão de fiscalização do parcelamento irregular do solo pelo Município de Douradina.⁹

Vale registrar, que a comercialização ilegal de mais esse loteamento clandestino, teve grande repercussão social, levando vários adquirentes de boa-fé indignados com a situação a procurarem o Ministério

⁹ Obs: Os fatos descritos na inicial, configuradores, em tese, de improbidade administrativa, por agentes públicos e particulares, nos termos da Lei 8.429/92, bem como de outras ameaças e/ou violações a direitos transindividuais indisponíveis dos consumidores, como no caso do loteamento clandestino, JARDIM PRIMAVERA, já estão sendo apurados em outros procedimentos investigatórios instaurados por esta 5ª Promotoria de Justiça, e uma vez comprovados, poderão resultar no ajuizamento de outras ações civis públicas perante o Poder Judiciário local.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Público, para que fossem tomadas as providências cabíveis, em razão de terem sido ludibriados na compra dos lotes pelos requeridos.

Nesse sentido, vale a pena transcrever, na íntegra, o depoimento prestado pelos adquirentes do loteamento, JARDIM PRIMAVERA, Eugênio Xavier da Silva, Gabriela da Silva, Núbia Fabiana Silva de Jesus e Silval Madeiro de Sousa. Senão vejamos (fls. 1.782-1.800)¹⁰.

*"Que as pessoas de Eugênio Xavier da Silva, Gabriela da Silva, Nubia Fabiana Silva de Jesus e Sival Madeiro de Souza, relatam que **adquiriram um imóvel na cidade de Douradina da loteadora José Carlos Pedroso Imóveis, localizada naquele Município; que os imóveis foram adquiridos no ano de 2015; que na época da aquisição do imóvel e da assinatura do contrato os reclamantes pagaram uma entrada e financiaram o restante do imóvel; que todos os imóveis possuem metragem e valores diferentes; que os imóveis estão localizados na saída para Santa Felicidade; que referido loteamento não possui acesso à rodovia; que quando da aquisição os proprietários da loteadora afirmaram que o imóvel estaria pronto para construção no prazo de 180 dias; que já se passaram mais de três anos e o loteamento ainda não existe; que o loteamento não possui nenhuma documentação que o regularize; que o loteamento estava irregular e não seria possível regularizar perante o Município; que o proprietário da loteadora, qual seja, o ex-prefeito de Douradina José Carlos Pedroso; que na época da aquisição dos terrenos o prefeito do Município era a pessoa de "Cidão", ou seja, Francisco Aparecido de Almeida, sócio do ex-prefeito na loteadora; que os declarantes ficaram sabendo que a pessoa de José Carlos desistiu de dar continuidade ao loteamento, inclusive assinando documento perante o Município (anexo); que os declarantes procuraram os proprietários da loteadora para serem ressarcidos dos valores pagos, porém foram informados que o valor não seria devolvido; que os declarantes estavam pagando os valores diretamente à loteadora, mediante entrega de carnê; que os declarantes assim que foram informados que os valores não seriam restituídos, deixaram de pagar as parcelas devidas; que segundo os declarantes foram orientados pelo***

¹⁰ Termos de Declarações.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

proprietário que deveriam parar de pagar e não deveria; que a escritura do imóvel foi adquirida pela loteadora no ano de 2014 e ainda consta como imóvel rural, ou seja, chácara; e que autoriza o Ministério Público a solicitar os documentos e informações que se fizerem necessárias para a elucidação dos fatos.”

Veja, pelo relato acima transcrito, que os adquirentes dos lotes acreditavam que o prefeito da época, Francisco Aparecido de Almeida, conhecido popularmente como “Cidão”, era também sócio da empresa, JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS, e não apenas seu funcionário.

Esse fato, logicamente, acabava dando ainda mais credibilidade a palavra do requerido, JOSÉ CARLOS PEDROSO, sobre a regularidade do empreendimento, vez que o suposto sócio da empresa vendedora dos lotes, Francisco Aparecido de Almeida, também era a autoridade responsável pela aprovação dos loteamentos na condição de prefeito.

Tudo isso, é também comprovado pelo próprio depoimento prestado pelo requerido, JOSÉ CARLOS PEDROSO (fls. 1.767-1.769):

“Que foi prefeito do Município de Douradina, por dois mandatos consecutivos, no período de 2005/2012; que é proprietário da empresa, JOSÉ CARLOS PEDROSO IMÓVEIS, localizada em Douradina, a partir de 2003 ou 2004; que não possui e nunca possuiu sócio na empresa; que a sua empresa já realizou 04 (quatro) loteamentos no Município de Douradina, sendo os loteamentos Ana Laura I, Ana Laura II, Ana Laura III e Residencial Ana Laura; que enquanto prefeito a sua empresa realizou dois ou três loteamentos; que três loteamentos foram aprovados pelo Município de Douradina, e um loteamento, o Residencial Ana Laura, ainda não foi aprovado pelo Município porque venceu o Decreto de aprovação e o atual prefeito se negou a renová-lo sob a alegação de que a largura das ruas não estava na medida correta e também por problemas de estrutura para o escoamento da água da chuva; (...) que, com exceção do Residencial Ana Laura, todos os loteamentos foram registrados no cartório de registro de imóveis; (...)





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

que em relação a um loteamento, que agora não se recorda, houve a doação de um imóvel para áreas institucionais fora da área de loteamento; (...) **que esse imóvel doado era de propriedade do declarante, e foi utilizado pelo Município para a instalação do aterro sanitário;** (...) **que apenas iniciava a venda dos loteamentos após informação da empresa, Topogel, contratada para a "legalização" dos documentos, de que os lotes poderiam ser vendidos;** **que isso teria ocorrido também com relação ao Residencial Ana Laura;** **que não sabia que o loteamento do Residencial Ana Laura, não havia sido aprovado;** **que não sabe dizer se possui na sua empresa o processo de aprovação dos loteamentos, pois apesar de ser proprietário, não fica muito na empresa e não verifica a parte de documentação;** **que atualmente quem cuida da empresa é a funcionária comissionada, Maria de Lourdes, e seu amigo Francisco Aparecido de Almeida;** **que Francisco não é seu sócio ou empregado, mas apenas amigo, e recebe comissão pelas vendas de terrenos que faz na imobiliária;** **que apoiou Francisco Aparecido de Almeida na eleição em que ele foi eleito para a gestão 2013/2016;** **que Francisco o sucedeu como prefeito;** **que apenas uma compradora de um lote do Residencial Ana Laura o teria procurado para reclamar que não teria conseguido lavrar a escritura por falta de registro do loteamento no cartório de registro de imóveis;** **que essa compradora é Dirce Aparecida Beni, que inclusive é prima da sua esposa;** **que o declarante propôs à Dirce a devolução dos valores, mas ela não aceitou;** (...) **que a sua empresa também é responsável pelo loteamento Jardim Primavera;** **que esse loteamento fica próximo ao loteamento Ana Laura II, na zona urbana do Município;** **que o imóvel do loteamento é de propriedade do declarante;** **que o declarante passou para a empresa, Topogel, a responsabilidade pela entrada do projeto de aprovação desse loteamento pelo Município;** **que não sabe dizer se o projeto do loteamento Jardim Primavera foi aprovado pelo Município, pois, como já dito antes, é a empresa Topogel, a responsável pela documentação de aprovação dos loteamentos, sendo que o declarante fica apenas com a parte da negociação dos lotes com os compradores;** **que não se lembra de alguém ter procurado o declarante para rescisão de contrato de compra e venda em relação ao loteamento Jardim Primavera;** **que confirma não ter efetuado o recolhimento da taxa de aprovação**





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

dos loteamentos da sua empresa, porque jamais foi exigido o recolhimento de tal taxa pelo Município, tanto antes como depois da sua gestão."

E ainda, pelo depoimento do ex-prefeito, FRANCISCO APARECIDO DE ALMEIDA (fls. 1.765-1.766):

"Que foi prefeito do Município de Douradina na gestão de 2013 a 2016; que não é sócio de nenhuma empresa de Loteamento ou Imobiliária; que não é sócio da empresa JOSÉ CARLOS PEDROSO IMÓVEIS, da cidade de Douradina; que pelo que sabe somente a esposa de JOSÉ CARLOS PEDROSO é sócia na empresa de loteamento JOSÉ CARLOS PEDROSO IMÓVEIS; que não é corretor de imóveis inscrito no CRECI; que trabalha na loteadora José Carlos Pedroso Imóveis; que no ano de 2004 já trabalhava na loteadora José Carlos Pedroso Imóveis; que quando José Carlos Pedroso foi prefeito o declarante foi Secretário de Governo; que depois de 2016 voltou a trabalhar na loteadora; que no período em que foi prefeito foi aprovado, pela Prefeitura de Douradina, o loteamento Residencial Ana Laura, que foi o último loteamento lançado pela empresa; que o loteamento Ana Laura I foi aprovado em 2004, o Ana Laura II foi aprovado no ano 2010 e o loteamento Ana Laura III, não tem certeza, mas foi aprovado mais ou menos em 2014, no governo do Declarante; que somente o Loteamento Residencial Ana Laura ainda não teve a sua aprovação registrada no Cartório de Registro de Imóveis; que os outros três loteamentos foram registrados no Registro de Imóveis; que o loteamento Residencial Ana Laura está no cartório para registro, mas ainda não foi registrado porque o Decreto de aprovação do Município venceu, já que tinha o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para registro, e o atual prefeito ainda não revalidou o Decreto; que esse Decreto de aprovação foi assinado pelo declarante, quando era prefeito; que não era proprietário ou sócio dos imóveis objetos dos loteamentos; que foi doada área institucional fora do loteamento, para suprir áreas que seriam devidas ao Município em razão do loteamento; que não sabe a quantidade de lotes que resultou em cada um dos loteamentos; que dos loteamentos Ana Laura I, Ana Laura II e Ana Laura III, já foram vendidos todos os lotes; que do loteamento Residencial Ana





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Laura foi vendido cerca 30% (trinta por cento) dos lotes; (...) que nos quatro loteamentos já existem edificações; que no Ana Laura I, tem uns 90% de edificação, no Ana Laura II tem uns 50% de edificação, no Ana Laura III uns 30% de edificação, e no Residencial Ana Laura tem uns 3% de edificação, considerando todos os lotes do loteamento; (...) que no Projeto inicial do loteamento Residencial Ana Laura constava uma bacia para contenção de águas pluviais no final do loteamento, mas fora do loteamento; essa bacia não foi construída, pois ela já existia em razão da topografia natural do terreno; depois de aprovado o projeto pelo Decreto 1.438/2014, foi constatado que a bacia era tecnicamente inviável, pois assoreava com águas das chuvas que vinham dos loteamentos e de parte da cidade; (...) que as ruas do Loteamento Residencial Ana Laura foram projetadas e executadas com 12 (doze) metros de largura porque existe uma Lei Municipal que autorizou o município a receber área institucional, da qual faz parte as ruas, com essa metragem; que não sabe porque o projeto não foi realizado com as ruas de 13 metros, como previa o Plano Diretor; (...)."

Vê-se, portanto, que por ocasião das alienações dos imóveis, os requeridos prometeram aos compradores, que o RESIDENCIAL ANA LAURA, contaria com infraestrutura básica, prevista na legislação municipal, e que assinariam as escrituras públicas de compra e venda após a quitação integral do preço do imóvel, o que – repita-se - até o momento não foi cumprido.

Portanto, apesar das diversas irregularidades relacionadas ao parcelamento do solo urbano, os direitos aqui retratados se consubstanciam como de natureza consumerista pela existência de relação de consumo entre vendedores e compradores dos imóveis.

Como se depreende, os requeridos já estavam obtendo lucros com a venda dos lotes, inclusive quando o loteamento era clandestino e estava longe de existir, eis que sem aprovação e registro pelas autoridades competentes.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Destarte, restou claro o descumprimento não apenas de obrigações legais quanto ao parcelamento do solo, disciplinado, em especial na Lei nº 6.766/79, mas também de obrigações contratuais assumidas pelos requeridos.

Isto porque, além da inexecução de obras de infraestrutura, o loteamento, RESIDENCIAL ANA LAURA, até a presente data, ainda não foi aprovado e registrado perante as autoridades competentes, o que impossibilita a lavratura e registro da escritura pública de compra e venda, mesmo com a quitação de todas as prestações dos imóveis por seus adquirentes¹¹.

Com tais condutas, os requeridos causaram um prejuízo aos adquirentes dos lotes, no valor total de **R\$ 8.602.134,61 (oito milhões, seiscentos e dois mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos)**, correspondente ao valor total das parcelas/prestações recebidas indevidamente dos 103 (cento e três) adquirentes que figuraram nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, acima declinados, devidamente corrigido e acrescido de juros legais, até outubro de 2018 (fls. 1.802-1.805)¹².

Assim, em decorrência da forma ilegal como os demandados deflagaram o parcelamento do solo, vários prejuízos vêm sendo causados aos adquirentes dos lotes, que não conseguem registrar os imóveis pelos quais desembolsaram significativas quantias monetárias.

2. DO DIREITO.

Conforme exposto acima, os requeridos promoveram loteamento do solo para fins urbanos, demarcando quadras e vendendo lotes,

¹¹ Obs: A presente demanda objetiva apenas a defesa dos consumidores (compromissários dos imóveis). Com relação as irregularidades ambientais e urbanísticas apuradas no loteamento, RESIDENCIAL ANA LAURA, será encaminhada fotocópia integral dos autos de inquérito civil, que instrui a ação, à 6ª Promotoria de Umuarama, com atribuições nas áreas do meio ambiente, habitação e urbanismo, para as providências cabíveis.

¹² Relatório de Auditoria nº 126/2018.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

sem a aprovação e registro do loteamento pelas autoridades competentes, em descumprimento ao disposto no art. 37, da Lei 6.766/79:

Art. 37. *É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado.*

São, ainda, as exigências da Lei Federal nº 6.766/79:

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.*

[...]

Art. 50. *Constitui crime contra a Administração Pública¹³:*

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

¹³ Obs: Em momento oportuno, será oferecida denúncia criminal pelo crime do art. 50, da Lei 6.766/79, contra o (s) responsável (eis).





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

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, §§ 4º e 5º 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.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

A Lei Municipal nº 24/2009 (Lei de Parcelamento do Solo), determina (fls. 1.806-1.807)¹⁴:

Art. 28. São de responsabilidade do loteador, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I – demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não

¹⁴ Lei Complementar nº 24/2009.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

edificáveis, bem como, a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;

II – abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;

III – rede de drenagem superficial e profunda, de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;

IV – rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas da respectiva Concessionária;

V – rede de saneamento de acordo com as normas da respectiva Concessionária ou certidão desta, dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;

VI – rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva Concessionária;

VII – Pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão competente, do Município e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal;

VIII – passeios e muretas;

IX – arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público, e replantio nos fundos de vale;

X – recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstrução, da mata ciliar.”

"Art. 29. *As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico, previamente aprovado, pelo órgão competente do Município.*

§ 1º. *O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Ato de Aprovação da*





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

subdivisão, pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidos.”

Ora, sem a aprovação do órgão municipal e sem o registro do loteamento, os requeridos/loteadores não poderiam jamais ter celebrado compromissos de compra e venda dos lotes, pois causariam, como de fato causaram, prejuízos inevitáveis às pobres vítimas – compromissários compradores -, ultrajando, assim, o art. 37, da Lei 6.766/79.

Além disso, os requeridos deixaram de executar obras de infraestrutura previstas no projeto e nos contratos, quais sejam, a construção de uma bacia de águas pluviais e encanamentos para o escoamento da água da chuva, bem como construíram ruas asfaltadas com metragem inferior à permitida em lei municipal. E ainda, realizaram doação de área institucional fora do loteamento, em desconformidade com a Lei 6.766/79.

Observa-se da planta do loteamento, que existe apenas uma rua com largura mínima de 13 metros, e que todas as demais possuem largura de apenas 12 metros (fl. 183)¹⁵.

A Lei Municipal de Hierarquização das Vias – Lei nº 23/2009 – em seu artigo 7º, inciso II, “c” e “d”, estabelece que (fls. 1.808-1.809)¹⁶:

"Art. 7º.

(...)

II -

(...)

c) Vias Coletoras: *correspondem às vias que têm como função, coletar o tráfego originado das vias arteriais e distribuí-lo para as vias locais e vice e versa, devendo ser utilizadas para médio volume de tráfego **com largura de 16 metros. São consideradas Vias Coletoras: Rua São Roque, Rua Eduardo Ribeiro, Rua Projetada B (Parque Ana Laura), Avenida***

¹⁵ Planta/Projeto do loteamento.

¹⁶ Lei Municipal nº 23/2009.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

*Ipiranga, Rua 7 de Setembro e Rua Deputado Antonio Lustosa;
e*

d) Vias Locais: *correspondem às vias que servem de microacessibilidade, garantindo acesso direto às propriedades devendo ser utilizadas para baixo tráfego, **com largura de 13 metros. As vias locais compreendem todas as demais vias do Município.***”(grifo nosso)

Além disso, verifica-se que os requeridos realizaram a doação da “área institucional”, fora do loteamento, o que não é permitido pela Lei Federal nº 6.766/79.

Senão vejamos:

Art. 4º. *Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:*

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

(...)

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

Art. 6º. *Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das **áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário**, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:*

(...)





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Art. 9º. *Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

(...)

§ 2º - *O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:*

(...)

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

Art. 17. *Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.*

Art. 22. *Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.*

Como se verifica, a referida lei, também conhecida como "Lei Lehmann", veio justamente para impedir o crescimento desordenado das





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

idades, tendo estabelecido regras mínimas de parcelamento e desmembramento do solo urbano.

Por isso, a exigência de que todo o loteamento, para ser aprovado perante o município, precisa reservar parte do imóvel, em percentual definido em lei municipal, para a construção de praças, escolas postos de saúde e outros equipamentos comunitários necessários ao atendimento dos futuros moradores do empreendimento.

A intenção do legislador, portanto, foi a de garantir infraestrutura mínima em todos os bairros da cidade, evitando-se, com a reserva da área institucional dentro do loteamento, que o espaço urbano continuasse a representar amontoados habitacionais, sem qualquer planejamento ou controle estatal.

Aos Municípios, portanto, no exercício de sua competência legislativa suplementar (CF, art. 30, II), coube apenas definir percentual de "área institucional" a ser reservada, sendo certo que essa fração não pode ser igual a zero e que a lei municipal não poderá permitir a instalação dessa área em localidade diferente, pois do contrário estar-se-ia violando norma federal.

A regulamentação prevista na Lei nº 6.766/79, atende ao comando constitucional da "*função social da propriedade*" (cf, ART. 5º, XXIII; e art. 170, III), bem como a política de desenvolvimento urbano, cujo objetivo é "*ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes*" (CF, art. 182).

Verifica-se, que os requeridos firmaram contratos de compromisso de compra e venda dos imóveis, sem a reserva de espaços para os equipamentos urbanos e comunitários para os moradores dentro da área do loteamento, o que é ilegal.

Assim agindo, os requeridos realizaram, dolosamente, propaganda e venda enganosa e abusiva de lotes de loteamento clandestino, em flagrante violação aos direitos básicos dos consumidores.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Reza o art. 6º, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor:

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;*

O art. 37, do referido diploma, dispõe:

Art. 37. *É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.*

§ 1º. *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.*

§ 2º. *É abusiva, dentre outras a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite à violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeita valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à sua saúde ou segurança.*

§ 3º. *Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.*

E o art. 38, estabelece ainda que:





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Art. 38. *O ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as patrocina.*

No caso de loteamento clandestino, eventual contrato assinado é nulo, de acordo com o art. 166, II e III, do Código Civil:

Art. 166. *É nulo o negócio jurídico quando:*

II – *for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;*

III – *o motivo determinado, comum a ambas as partes, for ilícito;*

Destarte, conclui-se que, a par das irregularidades no âmbito do urbanismo, os requeridos também praticaram várias e graves ilegalidades no âmbito do consumidor, notadamente pela vantagem econômica auferida, em prejuízo econômico e moral dos “humildes” adquirentes dos lotes.

2.1. DANO MORAL COLETIVO.

Numa simples análise dos fatos já expostos, que demonstram o caráter de irregularidade do loteamento promovido pelos requeridos, verifica-se que a conduta destes se agravou mais ainda pelo fato de terem expostos à venda e comercializado - até onde se sabe -, 103 (cento e três) “lotes”.

Veja-se, que a lei Federal nº 6.766/79, não somente proíbe a exposição à venda (quem dirá a efetiva alienação) de lotes em loteamento irregular ou clandestino, como estatui que essa prática configura a prática do crime previsto no seu artigo 50.

Os artigos 18 e 26, da Lei Federal nº 6.766/79, estabelecem que os contratos de compra e venda de lotes apenas poderão ser celebrados após a aprovação e registro do loteamento em um prévio processo de análise dos diversos requisitos legais, devendo indicar, obrigatoriamente, “denominação e situação do loteamento, número e data de inscrição” (art. 26,





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

III). Ainda, o artigo 31, do mesmo diploma legal estatui que *"o contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro"*.

A prática desenvolvida pelos requeridos, além de configurar a prática, em tese, do crime previsto no artigo 50 da Lei nº 6.766/79, e de propaganda enganosa, importa em patente dano moral à coletividade de consumidores (adquirentes dos lotes).

A obrigação de indenizar está prevista no artigo 186 do Código Civil, que estabelece: *"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito"*.

Por outro lado, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11.09.1990), prevê, nos incisos VI e VII, do art. 6º, a reparação do dano moral como direitos básicos do consumidor: *"a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos"* (...) *"o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados"*.

Para realizar os valores constitucionais, o operador não pode ter seu olhar apenas para trás, no sentido de restabelecer o *status quo ante*. A responsabilidade civil pelo dano moral, além de seus outros caracteres, tem um indistigável conteúdo pedagógico. Ao determinar a indenização por danos morais, o juiz não pode limitar-se aos danos ocorridos e proporcionar sua reposição. É preciso que, em sua sentença, vise a assegurar que o agente causador do dano não só reponha as coisas ao *status quo ante*, mas também, além da indenização compensar a vítima pelo vexame, deverá punir, exemplarmente, o autor do ato ilícito, com o fito de impedir sua reiteração em outras situações, de forma que pague uma indenização com conteúdo suficiente para desestimular a repetição de tais ilicitudes. Assim, em matéria de





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

dano moral, tem sido difundido, tanto na doutrina como na jurisprudência pátria, orientação devida não só a estimativa econômica dos prejuízos causados, mas também a estimativa da capacidade econômica do infrator, sem perder de vista que as estimativas devem ser equacionadas de modo a efetivamente corresponder a uma sanção exemplar a fim de que os requeridos não voltem a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.

Nelson Nery Júnior, em se tratando de matéria consumerista, sugere a utilização dos "critérios de arbitramento ou de fixação da indenização com base no valor do lucro obtido pelo causador do dano com sua atividade"¹⁷. **Nesse passo, os instrumentos particulares de compra e venda indicarão, de modo exato, a receita auferida pelos requeridos na comercialização ilegal de centenas de "lotes".**

O procedimento dos requeridos causou danos morais coletivos aos compromissários/adquirentes dos lotes de terreno fornecidos. Tais danos resultam da combinação de inúmeros fatores, todos decorrentes da relação consumerista havida entre as partes e que afrontam o princípio constitucional da ordem econômica, bem como das modalidades inadequadas dos lotes que lhe são impostas. Essa forma de agir, fez e faz os respectivos consumidores passarem por constrangimentos, incômodos e até aborrecimentos pela ausência de toda a infraestrutura local exigida pela Lei Federal nº 6.766/79, pelo fato de acreditarem que adquiririam um imóvel legal e regular, quando, efetivamente, compraram lotes em loteamento considerado clandestino.

Sobre o tema, já discorreu o Procurador da República André de Carvalho Ramos, cujos fundamentos merecem ser transcritos, por pertinentes ao caso *sub judice*, pois o dano moral ora tratado é coletivo e possui previsão legislativa pátria, o que afasta todo argumento de que não possa ser apresentado o pedido relativamente a toda coletividade, que serão apurados na presente ação ou em liquidação de sentença, e devidamente revertidos ao fundo de que trata o artigo 13 da lei nº 7.347/1985, in verbis: "*O Direito Brasileiro encontra-se em fase de aceitação e ampliação da responsabilidade pelo dano moral. De fato, vislumbra-se cada vez mais a pacificação do tema do*

¹⁷Código de Processo Civil comentado. 4ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, pág. 1.513.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

cabimento de indenização por dano moral na doutrina e na jurisprudência. (...) Para tanto, deve-se abordar o papel da tutela coletiva dos direitos e a dimensão indivisível de uma série de ofensas, as quais, se não fosse pela necessidade de reparação coletiva, ficariam sem a resposta do ordenamento jurídico. (...) Aceitar a reparabilidade de dano moral difuso ou coletivo é aceitar o conceito de um patrimônio moral transindividual (...)."

Nas palavras de Oscar Dias Corrêa, a reparação do dano moral enfatiza o valor e a importância desse bem, que é a consideração moral, que se deve proteger tanto quanto, senão mais do que bens materiais e interesses que a lei protege. (...) ¹⁸ "Dessa forma, deve o magistrado levar em consideração que a reparação do dano moral coletivo representa para a coletividade um reconhecimento pelo Direito de valores sociais essenciais, tais quais a imagem do serviço público, a integridade de nossas leis e outros, que compõem o já fragilizado conceito de cidadania do brasileiro."¹⁹ "Só o reconhecimento da reparação do dano moral coletivo que poderemos recompor a efetiva cidadania de cada um de nós."²⁰

2.2. CONCESSÃO LIMINAR DE MEDIDAS/TUTELAS ANTECIPADAS E CAUTELARES.

O art. 12, da Lei nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), prevê que, *o juiz poderá conceder mandado liminar, com ou sem justificção prévia, em decisão sujeita a agravo.* Além disso, a concessão de liminar em ação coletiva é respaldada também no § 4º do artigo 84, da Lei 8.078/90, pela expressa autorização legal do artigo 21, da Lei nº 7.347/85, o qual prevê a aplicabilidade, no que for cabível, do Título III, do Código de Defesa do Consumidor, nos casos de defesa dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos, como é o caso da tutela ambiental, urbanística e do consumidor.

¹⁸Revista de Direito do Consumidor, n. 25, A Ação Civil Pública e o Dano Moral Coletivo – Doutrina – Ramos, André de Carvalho Ramos, pags. 80/89.

¹⁹Idem.

²⁰Ibidem.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

O artigo 84, da Lei 8.078/90, por sua vez, ao regram a defesa do consumidor em juízo, prevê que, *"na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento"*. E em seu § 3º, estipula que em *"sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou após justificação prévia, citado o réu"*.

Ou seja, da dicção dos artigos acima mencionados percebe-se que, diante da necessidade de medidas cautelares imediatas, poderá o juiz concedê-las, a fim de resguardar o interesse público coletivo.

Nesse diapasão, estabelece também o Código de Processo Civil, a possibilidade da concessão de *tutelas provisórias de urgência cautelar e antecipada*, tendo como requisitos a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo do dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos seguintes termos:

"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."*

No tocante ao primeiro requisito, há no presente caso, provas documentais suficientes, que indicam muito para além da verossimilhança das alegações, posto que os documentos anexos, amealhados em sede de inquérito civil, demonstram a certeza dos fatos alegados. Até porque, a clandestinidade do loteamento é fato público e notório na cidade de Douradina e, principalmente, entre os adquirentes dos lotes que não possuem, até o momento, escrituras de compra e venda dos imóveis, reserva de "área institucional" e obras essenciais de infraestrutura dentro do loteamento.

A inicial está, portanto, instruída com provas que demonstram mais que "fato com aparência de verdadeiro"; revelam a certeza dos fatos alegados.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Preenchido, assim, está o requisito da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito.

Quanto ao segundo requisito (perigo do dano), percebe-se que a demora natural da prestação da tutela jurisdicional (processo de cognição plena e exauriente) por si só, acarretará perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

O perigo do dano, consubstancia-se no dever de impedir a continuidade de publicidade e comercialização de um empreendimento manifestamente ilegal e, ainda, a prática do crime previsto no artigo 50 da Lei nº 6.766/79, especialmente *por meio de venda, promessa de venda, reserva de lotes ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lotes em loteamento não registrado no Registro de Imóveis competente.*

Da mesma forma, o perigo do dano está fartamente demonstrado pelas vendas já realizadas, desde o ano de 2013, e pela possibilidade da realização de novas vendas de lotes e construção de casas em um loteamento clandestino.

Porquanto, caso não concedida medidas/tutelas cautelares e antecipadas, haverá a consolidação da situação fática de difícil reversão futura com exposição a risco da dignidade das pessoas, além dos danos materiais e morais dos consumidores/adquirentes dos lotes.

Assim, os pedidos liminares abaixo colacionados, por sua eminente finalidade acautelatória e antecipatória, e diante das robustas provas de atos danosos à coletividade, devem ser deferidos.

Veja-se, que sendo a Constituição Federal, o ápice da pirâmide jurídica, os valores nela consagrados são, sem sombra de dúvida, os mais relevantes do ordenamento jurídico. Assim, os direitos à moradia, à vida e a dignidade da pessoa humana, bem como os princípios e as relações de





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

consumo, devem ser preservados. Jamais poderiam tais valores serem desrespeitados, como de fato os foram, com comercialização ilegal dos lotes, onde famílias estão atualmente morando.

Destarte, aguardar até o final da demanda, qualquer providência voltada a se evitar a continuidade da venda dos lotes, seria extremamente temerário na medida em que, até lá, haveria sério perigo de novas violações a direitos e princípios constitucionais – já referidos acima –, bem como da ocorrência de outros danos materiais e morais aos consumidores.

Como diz, RODOLFO DE CAMARGO MANCUSO:

"É preciso não esquecer que estamos em sede de proteção de interesses difusos, não inter-subjetivos: sendo assim, o que interessa é evitar o dano, até porque o sucedâneo da reparação pecuniária não tem condão de restituir o status quo ante..."

Inclusive, quanto a indisponibilidade de bens dos requeridos, que promoveram o loteamento clandestino, há diversos precedentes elucidando o cabimento dessa medida acautelatória.

Veja-se, por exemplo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. INDISPONIBILIDADE DE BENS. CABIMENTO. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DE DILAPIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO. DECISÃO QUE NÃO LIMITA O USO DOS VEÍCULOS E IMÓVEIS DOS RÉUS. RESTRIÇÃO TÃO-SOMENTE QUANTO À ALIENAÇÃO DOS BENS. A decisão concessiva de liminar em ação civil pública, encontra fundamento no art. 12 da Lei nº 7.347/85, que disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico. A forte prova quanto à prática pelos agravantes, dos atos narrados na inicial da ação





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

civil pública, bem como o prejuízo causado ao erário, ao meio ambiente e à coletividade, a evidenciar a conduta ilegal, autorizam a indisponibilidade dos bens tal como decretada pela magistrada de primeiro grau, apesar de inexistir, por ora, comprovação da intenção de transferência de qualquer espécie em dinheiro a terceiros ou dilapidação do patrimônio. Ao que se constata dos autos, os loteadores comercializaram clandestinamente, lotes integrantes de uma área maior de 16,1 hectares formada por vários loteamentos e ocupações irregulares, que constituem um núcleo habitacional de baixa renda. A venda de tais lotes foram efetuadas sem observância dos procedimentos legais exigíveis, tais como ausência do registro da área e infra-estrutura básica, assim definidas no art. 2º, § 5º da Lei 6.766/79. A simples venda dos lotes impõe responsabilidade aos vendedores pela irregularidade do loteamento, porquanto firmado o contrato em flagrante desacordo com a legislação aplicável, sendo inequívoca a obrigação do proprietário em lotear a área, tornando-a apta para edificação, atendendo, desta forma, as exigências urbanísticas insertas na Lei 6.766/79. A decisão agravada visa evitar futuras comercializações de lotes e garantir a implementação das condições necessárias para regularização do Loteamento Nova Esperança, assegurando que não ocorra a descapitalização dos loteadores. Ainda, segundo estimativa do Parquet, o valor apontado é de R\$1.000.000,00, com a finalidade de garantir a execução das obras de infra-estrutura necessárias à regularização do loteamento, restituição de valores e indenizações aos consumidores/adquirentes, e ainda, indenização por dano moral coletivo e dano ambiental. O cálculo é razoável, podendo até ser superado tal montante. Ressalta-se, todavia, que a indisponibilidade dos veículos e imóveis dos réus não limita o uso, mas apenas restringe a alienação. Agravo não provido. (Agravo de Instrumento Nº 70068323666, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Julgado em 01/06/2016)





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

PROCESSO CIVIL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LOTEAMENTO IRREGULAR - LIMINAR DEFERIDA - TERCEIRO ATINGIDO - DEVIDO PROCESSO LEGAL E CONTRADITÓRIO - INOBSERVÂNCIA - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO, COM VOTO VENCIDO. 1. Se já há adjudicação de parte das obras ao Município, eventual cautela contra o empreendedor do loteamento não pode olvidar do fato e da presença do ente público, adjudicatário; 2. Guardadas as circunstâncias do caso, nelas, máxime, a oferta, ainda que parcial, de garantia quanto à possível inexecução de obras comprometidas, impõem-se redobros de cautelas para se deferir, inaudita altera parte, liminar de indisponibilidade de bens, sem se observar o contraditório e se mensurar uma desejada proporcionalidade; 3. Pois 'O art. 5º, LIV, da CF, veda que possa alguém ser privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal, constituindo essa uma garantia fundamental projetada no processo como direito do réu. Exceção a essa regra só se admite quando a medida for indispensável e adotada nos limites dessa necessidade, o que torna imprescindível, para a necessária aferição dessa necessidade pelo Judiciário, a indicação dos bens sobre os quais deve recair a medida' (Agravo Instrumento nº 1.0045.04.007239-4/001, publicado em 10.11.2005 - Relator Des. Wander Marotta, j. em 18.10.05). V.V. (TJMG-Agravo de Instrumento 1.0148.05.032952-0/001, Relator(a): Des.(a) Maria Elza , Relator(a) para o acórdão: Des. (a) Nepomuceno Silva , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2005, publicação da súmula em 10/03/2006)

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LOTEAMENTO - MINISTÉRIO PÚBLICO - LEGITIMIDADE ATIVA - OBRAS DE INFRAESTRUTURA - RESPONSABILIDADE - PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - REVISÃO - POSSIBILIDADE - INDISPONIBILIDADE DE BENS - CPC, 461, § 5º E LEI N. 7.347/85, ART. 12. 1. O fato de particulares se beneficiarem direta ou indiretamente com o resultado da demanda judicial não desnatura a legitimidade de





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

Índole constitucional do Ministério Público para promover ação civil pública na defesa do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos (CF, art. 129, III e Lei n. 7.347/85, art. 5º). 2. É possível ao Poder Judiciário rever atos administrativos que se reputam ilegais ou que afrontam o interesse público. Desse modo, mesmo tivessem sido cumpridas todas as obrigações assumidas e que propiciaram a liberação do loteamento pelo Poder Público, se constatado que a execução do empreendimento trouxe danos ao meio ambiente ou a qualquer outro direito difuso ou coletivo legalmente protegido, se imporia a revisão do ato administrativo, respondendo todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram para o prejuízo ou para a potencialidade deste. 3. Incumbe ao juiz, de ofício ou a requerimento das partes, tomar providências que assegurem o resultado prático equivalente ao adimplemento da tutela pretendida (CPC, art. 461, § 5º e Lei n. 7.347/85, art. 12). A indisponibilidade de bens é uma dessas providências e deve se limitar ao quantum necessário para garantir a realização das obras destinadas à regularização do loteamento ou à cobertura de eventuais prejuízos. 4. Em sede de agravo de instrumento só se discute o acerto ou desacerto do ato judicial hostilizado, não sendo viável o exame aprofundado de temas relativos ao meritum causae (AI n. 99.017438-7, Des. Eder Graf), sob pena de supressão de um grau de jurisdição. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2005.007044-2, da Capital, rel. Des. Luiz César Medeiros, Segunda Câmara de Direito Público, j. 30-08-2005).

Aliás, ainda que fosse necessária a comprovação do perigo de dano, este é evidenciado pela grande possibilidade da inexistência de bens suficientes dos requeridos para suportarem o ressarcimento do dano dos aquirentes dos imóveis, até o final da demanda.

Isto porque, com a reiteração e habitualidade de tão graves condutas, os requeridos deram mostras suficientes de que não vacilariam em





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

desviar, ocultar ou dilapidar bens, caso viessem a tomar conhecimento da ação, a fim de furtarem-se ao ressarcimento dos prejuízos causados às vítimas.

Quanto especificamente a tutela antecipada, verifica-se que a sua concessão é absolutamente imprescindível, porquanto a natureza das irregularidades apuradas no inquérito civil, possuem reflexos consumeristas, que afetam toda a coletividade causando sérios transtornos e prejuízos à população em geral.

Neste contexto, ante a peculiaridade da relação jurídica de direito material trazida à seara do processo, o Ministério Público do Estado do Paraná, formula pedidos **liminares de medidas/tutelas cautelares e antecipadas**, para resguardar a integridade do direito, impedindo a perpetuação das práticas manifestamente abusivas pelos requeridos, conforme adiante especificado.

3. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS.

Por todo o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, com fulcro no art. 12, da Lei nº 7.347/85, requer, em relação ao loteamento clandestino, **RESIDENCIAL ANA LAURA**, a concessão de **tutela antecipada e medidas/tutelas cautelares**, determinando-se aos requeridos, **JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS**, e **JOSÉ CARLOS PEDROSO**, liminarmente, e **inaudita altera pars**, o seguinte:

3.1. Obrigações de não fazer, até regular aprovação e registro do loteamento perante as autoridades competentes:

3.1.1. Que se abstenham imediatamente de realizar propaganda de vendas de lotes do loteamento, quer através de jornais, rádio, televisão, internet, faixas, distribuição de panfletos ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização dos lotes;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

3.1.2. Que se abstenham imediatamente de comercializar, a título oneroso ou gratuito, por si ou através de interposta pessoa física ou jurídica, qualquer lote decorrente do parcelamento irregular do solo;

3.1.3. Que se abstenham imediatamente de receber, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, a qualquer título, o pagamento relativo aos contratos de vendas ou contratos de compromisso de compra e venda de lotes ou frações ideais;

3.1.4. Que se abstenham imediatamente de protestar promissórias ou qualquer outro título que tenham recebido como forma de pagamento das vendas de lotes ou frações ideais do parcelamento irregular do solo;

Nos termos do artigo 11, da Lei nº 7.347/85,²¹ requer-se a aplicação da pena de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) salários-mínimos, por dia de atraso, pelo descumprimento de qualquer das obrigações acima elencadas, ou por venda ou promessa de venda de lotes do loteamento, pagamentos recebidos e protestos de promissórias e qualquer outro título, relativos a comercialização dos imóveis, exigível até regular aprovação e registro do loteamento perante as autoridades competentes, sem prejuízo da caracterização do crime de desobediência (art. 330, do CP).

3.2. Obrigação de fazer, até regular aprovação e registro do loteamento perante as autoridades competentes:

3.2.1. Que, no prazo de 10 (dez) dias, coloquem comunicados na gleba do loteamento, em lugar bem visível ao público, por meio de faixas e placas, dando-lhes conhecimento de que o loteamento é irregular, sob pena de aplicação da pena de multa, no valor equivalente a 20 (vinte) salários-mínimos, por dia de atraso;

²¹Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985:

Art. 11. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz determinará o cumprimento da prestação ou 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.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

3.3. Medidas/Tutelas cautelares:

3.3.1. Que seja decretada a indisponibilidade de bens dos requeridos, a fim de garantir futura restituição das parcelas dos contratos, com juros e correção monetária, e indenização por perdas e danos aos adquirentes dos lotes, até o limite da importância de **R\$ 8.602.134,61 (oito milhões, seiscentos e dois mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos)**, devidamente corrigida e acrescida de juros legais, até outubro de 2018, correspondente ao valor total das parcelas/prestações recebidas dos 103 (cento e três) contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, indicados na inicial; determinando-se, para tanto, as seguintes providências para a execução da medida:

(a) A formação de autos em apenso, a ser instruído com cópia desta inicial e da decisão que decretar a indisponibilidade, para exclusivo processamento e controle do cumprimento desta medida, a fim de se evitar tumulto no processo principal;

(b) O bloqueio pelo sistema BACEN-JUD, de todos e quaisquer ativos financeiros do requerido Moacir Silva, passíveis de constrição judicial, até o limite do valor do dano, acima especificado;

(c) Sendo infrutífera ou insuficiente a medida anterior, a expedição de mandado aos serviços de registro imobiliários desta Comarca de Umuarama, comunicando-os acerca da medida de indisponibilidade e determinado que lhe deem cumprimento no âmbito de suas atribuições, requisitando, ainda, que comuniquem o Juízo acerca dos bens que forem efetivamente atingidos com envio de cópia da respectiva matrícula e/ou que certifiquem a inexistência de bens a serem constritos;

(d) Sendo infrutíferas ou insuficientes as medidas anteriores, o bloqueio, pelo sistema RENAJUD, de quaisquer veículos automotores do requerido; e





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

(e) Em havendo constrição de bens imóveis ou veículos, seja determinada a avaliação dos mesmos para análise da necessidade de se buscar por outros bens ou liberar o(s) que eventualmente exceder ao dano até então apurado.

3.3.2. Que os requeridos apresentem, no prazo de 05 (cinco) dias, a relação de todos os lotes, com a indicação daqueles que foram objeto de comercialização, nome, qualificação e endereço dos respectivos adquirentes, bem como da forma e local dos pagamentos, acompanhada de cópia de todos os instrumentos particulares de compra e venda, com a indicação dos lotes já quitados e das prestações/valores ainda pendentes de pagamento em relação aos demais imóveis.

3.3.3. Que seja determinada a imediata suspensão do pagamento das prestações restantes dos lotes, com a notificação de todos os adquirentes, consoante relação a ser exibida pelos requeridos, e para que procedam, a partir de então, o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente (art. 38, §1º da Lei nº 6.766/79), que, por sua vez, deverá providenciar os seus depósitos em conta bancária a ser aberta para essa finalidade até o final julgamento da ação;

3.4. Requer, **no mérito**, a **condenação dos requeridos**, ao cumprimento das seguintes **obrigações de não fazer**, até regular aprovação e registro do loteamento perante as autoridades competentes:

3.4.1. Que se abstenham de realizar propaganda de vendas de lotes do loteamento, quer através de jornais, rádio, televisão, internet, faixas, distribuição de panfletos ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização dos lotes;

3.4.2. Que se abstenham imediatamente de comercializar, a título oneroso ou gratuito, por si ou através de interposta pessoa física ou jurídica, qualquer lote decorrente do parcelamento irregular do solo;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

3.4.3. Que se abstenham imediatamente de receber, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, a qualquer título, o pagamento relativo aos contratos de vendas ou contratos de compromisso de compra e venda de lotes ou frações ideais;

3.4.4. Que se abstenham imediatamente de protestar promissórias ou qualquer outro título que tenham recebido como forma de pagamento das vendas de lotes ou frações ideais do parcelamento irregular do solo;

3.5. Requer, também, a **condenação dos requeridos**, ao cumprimento da **obrigação de fazer**, consistente na colocação de comunicados na gleba do loteamento, em lugar bem visível ao público, por meio de faixas e placas, dando-lhes conhecimento de que o loteamento é irregular, *até regular aprovação e registro do loteamento perante as autoridades competentes*;

3.6. Requer, no mérito, ainda, a **declaração de nulidade de todos os contratos particulares de venda e compromisso de compra e venda firmados pelos requeridos**, bem como as suas **condenações ao pagamento de indenização por danos materiais e morais coletivos**, causados ao grupo social composto pelos adquirentes/consumidores dos lotes do referido loteamento;

3.7. Pugna, por final:

3.7.1. Seja realizada a citação dos requeridos **JOSÉ CARLOS PEDROSO – IMÓVEIS**, e **JOSÉ CARLOS PEDROSO**, para contestarem a ação, no prazo legal, sob pena de confissão e revelia;

3.7.2. Seja publicado edital no Diário da Justiça Eletrônico, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, sem prejuízo de ampla divulgação pelos meios de comunicação social por parte desta 5ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, como previsto no artigo 94, do Código de Defesa do Consumidor;





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

3.7.3. Deferida a liminar, seja oficiado ao Município de Douradina, para que acompanhe o efetivo cumprimento das medidas, comunicando eventuais violações, a fim de possibilitar a aplicação da multa, bem como de outras medidas nas esferas cível e criminal.

3.7.4. Pela inversão do ônus da prova, nos termos do que dispõe o art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, e o art. 373, §1º do Código de Processo Civil;

3.7.5. Seja deferida a juntada dos documentos que acompanham a presente inicial e outros que se fizerem necessários à completa elucidação e demonstração cabal dos fatos articulados na presente inicial, bem como a produção de provas pericial, testemunhal (relação abaixo) e depoimento pessoal dos requeridos;

3.7.6. Seja realizada a comunicação pessoal dos atos processuais, nos termos do art. 180, do Código de Processo Civil, e do art. 41, IV, da Lei 8.625/93;

3.7.7. Sejam os requeridos condenados ao pagamento das custas e despesas processuais;

3.7.8. Seja o autor da presente ação, dispensado do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, à vista do disposto no art. 18, da Lei nº 7.347/85, e do art. 87, do Código de Defesa do Consumidor.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 8.602.134,61 (oito milhões, seiscientos e dois mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos).**

Umuarama-PR, 07 de novembro de 2018.

FÁBIO HIDEKI NAKANISHI
Promotor de Justiça





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

- **ROL DE TESTEMUNHAS:**

1 - JOÃO JORGE SOSSAI ([REDACTED]): brasileiro, portador do CPF nº [REDACTED]-72, residente [REDACTED], na cidade de [REDACTED]

2 - DIRCE APARECIDA PEREIRA: brasileira, divorciada, professora, portadora da cédula de identidade RG [REDACTED] inscrita no CPF sob o [REDACTED] residente e domiciliada [REDACTED]

3 - ADAIR XAVIER DA CRUZ: brasileiro, solteiro, autônomo, portador da cédula de identidade RG nº [REDACTED] inscrito no CPF sob [REDACTED] na Cidade [REDACTED]

4 - ANDRÉIA OLIVEIRA SILVA: brasileira, solteira, vendedora, portadora da cédula de identidade RG [REDACTED], inscrita no CPF sob o [REDACTED] residente e domiciliada na [REDACTED], CEP [REDACTED] Cidade de [REDACTED]

5 - ANTONIO ROBERTO GAZIN: brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG [REDACTED] inscrito no CPF sob o [REDACTED] residente e domiciliado [REDACTED] Cidade de Douradina-PR;

6 - ARLINDO REIS MONTRESSOR: brasileiro, casado, operador de máquinas, portador da cédula de identidade RG [REDACTED] inscrito no CPF sob o [REDACTED] residente e domiciliado [REDACTED] Leoni, [REDACTED] na Cidade de [REDACTED];

7 - ANTONIO MARCOS CABRAL: brasileiro, casado, motorista, portador da cédula de identidade RG [REDACTED] inscrito no CPF sob o [REDACTED]





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Umuarama

[REDACTED] residente e domiciliado [REDACTED] na
Cidade de [REDACTED]

8 - ALICE LAURETP SEGALA: brasileira, viúva, aposentada, portadora da
cédula de identidade RG [REDACTED] inscrita no CPF sob o [REDACTED]
49, residente e domiciliada na Rua [REDACTED], CEP [REDACTED] na
Cidade de [REDACTED]

9 - CARLOS MIGUEL DOS SANTOS: brasileiro, casado, motorista, portador
da cédula de identidade RG nº [REDACTED], inscrito no CPF sob o nº
[REDACTED] residente e domiciliado na R [REDACTED] CEP [REDACTED]
na Cidade de [REDACTED].

