



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE UMUARAMA
3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE UMUARAMA - PROJUDI
Rua Des. Antonio Ferreira da Costa, nº 3693 - Zona I - Umuarama/PR - CEP: 87.501-200

Autos nº. 0013442-51.2018.8.16.0173

Processo: 0013442-51.2018.8.16.0173

Classe Processual: Ação Civil Pública

Assunto Principal: Vendas casadas

Valor da Causa: R\$8.602.134,61

Autor(s): • Ministério Público do Estado do Paraná

Réu(s): • JOSE CARLOS PEDROSO

• JOSÉ CARLOS PEDROSO IMOVEIS representado(a) por JOSE CARLOS PEDROSO

1. Trata-se de Ação Civil Pública de proteção ao consumidor com pedidos de obrigação de fazer e não fazer ajuizada pelo **Ministério Público do Estado do Paraná** em face de **José Carlos Pedroso e José Carlos Pedroso- Imóveis**. O autor alegou em sua que: a) a empresa José Carlos Pedroso imóveis (firma individual) realizou publicidade e venda irregular de lotes de terras do loteamento “ANA LAURA”, localizado no município de Douradina, posto que não houve aprovação do projeto de loteamento pelo Município e nem registro no CRI; b) o projeto do loteamento aprovado em 12/12/2014, pelo prefeito da época Francisco Aparecido de Almeida, caducou, pois não houve registro no prazo de 180; c) houve nova solicitação em 06/02/2017, a qual foi indeferida pelo prefeito João Jorge Sossai, pois realizada vistoria, constatou-se irregularidade nas obras de infraestrutura (ausência de construção de bacia de águas pluviais, encanamentos para o escoamento da água da chuva, ruas com apenas 12 metros de largura, além de doação realizada ao Município destinados a “área institucional” fora do espaço do loteamento); d) realizaram publicidade e comercialização de 103 (cento e três) lotes no período de janeiro/2013 a janeiro/2014, sem aprovação ou registro pelas autoridades competentes; e) várias famílias construíram e residem no local, sem possibilidade de escritura definitiva, pois não há registro do loteamento no CRI; f) houve descumprimento legal (Lei nº 6766/79, CDC e artigo 7º, II da Lei Municipal 23/2009) e contratual das obrigações assumidas, vez que os compradores acreditaram que o loteamento seria regularizado; g) o prejuízo causado aos adquirentes dos lotes equivale ao montante de R\$ 8.602.134,61 (oito milhões seiscentos e dois mil cento e trinta e quatro reais e dois centavos), que corresponde ao valor total atualizado de parcelas recebidas dos 103 lotes comercializados de maneira irregular; h) além de crime (art 50 da Lei nº 6766/79) e propaganda enganosa, houve dano moral coletivo aos consumidores. Requereu a concessão de tutela antecipada para obrigação de não fazer (propaganda ou venda dos lotes, receber e cobrar valores em razão das vendas já efetuadas), bem como de fazer (informar quanto à situação irregular do loteamento), bem como indisponibilidade de bens no limite do dano, apresentação de relação da situação de cada lote e dados dos adquirentes, para observância ao disposto no artigo 38, § 1º da Lei 6766/99. E, ao final, a confirmação da liminar e condenação dos réus e declaração de nulidade dos contratos de compra e venda firmados pelos consumidores com os requeridos, bem como a condenação destes em danos morais coletivos. Juntou documentos (mov. 1.2/1.35).

Determinação de emenda a inicial (mov. 7.1)

Emenda a petição inicial (mov. 10.1/1.36)

Decido.

Requereu o Ministério Público a concessão de tutela antecipada para obrigação de não fazer (propaganda ou venda dos lotes, receber e cobrar valores em razão das vendas já efetuadas), bem como de fazer



(informar quanto à situação irregular do loteamento), bem como indisponibilidade de bens no limite do dano, apresentação de relação da situação de cada lote e dados dos adquirentes, para observância ao disposto no artigo 38, § 1º da Lei 6766/99. E, ao final, a confirmação da liminar e condenação dos réus e declaração de nulidade dos contratos de compra e venda firmados pelos consumidores com os requeridos, bem como a condenação destes em danos morais coletivos.

Pois bem, para a concessão de antecipação de tutela, em caráter liminar, necessária a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (artigo 300 do NCPC).

No caso em tela não consta da matrícula do imóvel o registro do loteamento (evento 10.2), em que pese aprovação em 2014 (evento 10.26), o que implicou caducidade da aprovação, na forma do artigo 18 da Lei nº 6766/79.

No mais, consta informação do Município de que o pedido de reedição/renovação do Decreto que aprovara o loteamento fora indeferido, em razão de constatação de diversas irregularidades (evento 10.6).

Por fim, consta do artigo 37 da Lei 6766/79 a vedação à venda ou promessa de venda *de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*.

Desta forma, é de se reconhecer, neste juízo inicial, a probabilidade do direito alegado. Isso porque, a conduta praticada pelo requerido, em tese, viola dispositivo literal de lei, e inclusive configuraria crime (artigo 50 da lei citada).

No mais, o artigo 38 e parágrafos da Lei citada prevê suspensão do pagamento das prestações, quando irregular o loteamento:

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no [inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil](#), em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

(...)

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Ou seja, a pretensão do Ministério Público, quanto ao pleito de obrigação de não fazer (propaganda ou venda dos lotes, receber e cobrar valores em razão das vendas já efetuadas), é simplesmente o cumprimento do disposto em lei (artigos 37 e 38 da Lei nº 6766/79), de modo que deve ser acolhido de



plano.

2. Quanto à obrigação de fazer - informar quanto à situação irregular do loteamento, decorre do artigo 6º, III do CDC, já que o vendedor, no caso, fornecedor, possui o dever de informar o consumidor (adquirentes) quanto à situação real dos lotes alienados (em situação irregular até a presente data). Até porque, há contratos celebrados em 2013 (vide eventos 10.9 a 10.23), quando sequer realizado o requerimento de aprovação do loteamento perante o Município (eventos 10.24 e 10.26).

3. Quanto à apresentação de relação da situação de cada lote e dados dos adquirentes, para observância ao disposto no artigo 38, § 1º da Lei 6766/99, visa afastar eventual mora dos adquirentes, na hipótese de improcedência do pedido principal de declaração de nulidade dos contratos. Assim, também comporta acolhimento.

4. Por fim, quanto ao pedido de indisponibilidade de bens no limite do dano, infere-se que fundamentado em dano moral coletivo (pela oferta e venda de lotes irregulares), bem como na nulidade dos contratos individuais (com restituição dos valores pagos). Entretanto, a planilha que instruiu a inicial considerou o valor integral dos contratos, não ressaltando quais os valores efetivamente pagos (tanto que objeto de pleito liminar, na forma do item "3" supra).

No mais, calha vincar que, na hipótese de persistir a irregularidade do loteamento, seria possível regularização pelo Município, se assim julgar pertinente, considerando o disposto nos artigos 40, § 4º e 43, p.u. da Lei nº 6766/79.

Desta feita, neste juízo inicial, infere-se que o próprio imóvel objeto do loteamento, bem como os valores a serem depositados, na forma do artigo 38, § 1º seriam suficientes para fazer frente a eventual restituição, posto que, somente na hipótese de não regularização do loteamento (pelos réus ou pelo Município) é que seria caso de restituição de todos os valores já quitados pelos adquirentes. Isso porque, considerando alegação de que parcela dos adquirentes já construiu e reside nos imóveis, plausível que pretendam a regularização, e não a nulidade contratual.

5. Posto isso, **concedo em parte as liminares, a fim de determinar:**

5.1 Até regular registro do loteamento, que se abstenham de: a) realizar propaganda de qualquer tipo e por qualquer veículo (jornais, rádio, televisão, internet, faixas, distribuição de panfletos ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender) de lotes do loteamento em questão; b) alienar qualquer título (oneroso ou gratuito), por si ou através de interposta pessoa física ou jurídica, qualquer lote do loteamento em questão; c) receber, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, a qualquer título, pagamento relativo aos contratos de vendas ou contratos de compromisso de compra e venda de lotes ou frações ideais do loteamento em questão; d) cobrar ou protestar qualquer dívida decorrente de venda dos lotes do loteamento em questão.

Para descumprimento de qualquer das obrigações supra, caberá pena de multa, no valor equivalente a 10 (dez) salários-mínimos, por ato.

5.2. No prazo de dez dias, e enquanto não registrado o loteamento, que deem publicidade, por meio de faixas e/ou placas, na gleba do loteamento, em lugar bem visível ao público, dando conhecimento de que o loteamento é irregular, sob pena de aplicação de multa, no valor equivalente a 10 (dez) salários-mínimos, por dia de atraso.

5.3. Que os requeridos apresentem, no prazo de 10 (dez) dias, a relação de todos os lotes, com a indicação daqueles que foram objeto de comercialização, nome e endereço



dos respectivos adquirentes, e indicação dos lotes não integralmente quitados, e prestações/valores ainda pendentes de pagamento, a fim de viabilizar intimação para observância ao art. 38, §1º da Lei nº 6.766/79.

5.4. Averbação de indisponibilidade do imóvel objeto da lide (evento 10.2), até registro do loteamento.

6. Sem prejuízo, nos termos do artigo 19 da Lei nº 7.347/85 (aplicação subsidiária do Código de Processo Civil), designe-se em Secretaria data para a realização de audiência de conciliação (CPC, art. 334).

Cite-se e intime-se a parte ré, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (CPC, art. 334, parte final).

7. Considerando que a audiência somente não será realizada se todas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual (CPC, art. 334, § 4º, I), cabe à parte ré, se já feita tal manifestação pela parte autora na petição inicial, indicar também seu desinteresse, por meio de petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência (CPC, art. 334, § 5º).

Ressalvada a hipótese de oportuna manifestação de desinteresse por ambas as partes, ficam cientes de que o comparecimento, acompanhado de advogados, é obrigatório e que a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça a ser punido com multa (CPC, art. 334, § 8º).

As partes, no entanto, podem constituir representantes por meio de procuração específica, como poderes para negociar e transigir (CPC, art. 334, § 10).

8. Realizada a audiência e não havendo autocomposição, o prazo para contestação, de 15 (quinze) dias (CPC, art. 335, caput), terá início a partir da audiência. Na ocasião, deverá o requerido juntar aos autos todos os contratos celebrados em relação ao loteamento em questão.

9. Em havendo oportuna manifestação de desinteresse de ambas as partes, o prazo para contestação, de 15 (quinze) dias (CPC, art. 335, caput), terá início, para cada um dos réus (em caso de litisconsórcio passivo), a partir da data de apresentação do respectivo pedido de cancelamento da audiência (CPC, art. 335, II e § 1º).

10. Se a parte ré não ofertar contestação, será considerada revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora (CPC, art. 344).

11. Apresentada contestação, a parte autora deve ser intimada para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias, conforme os arts. 350 e 351 do CPC, podendo a parte autora corrigir eventual irregularidade ou vício sanável no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 352 do CPC.

12. Após a apresentação da impugnação, ou esgotado o prazo, as partes devem especificar as provas que pretendem produzir, nos termos do art. 370 do CPC, justificando-as, sob pena de indeferimento, conforme o art. 370, parágrafo único, do CPC, ou julgamento do feito no estado em que se encontra, na hipótese de inércia

13. Expeça-se edital, na forma do artigo 94 do CDC, conforme requerido no mov. 1.1, item 3.7.2

14. Quanto aos contratos, poderão ser juntados por ocasião da defesa.



15. Intime-se o Município de Douradina, considerando o artigo 5º, § 2º da Lei nº 7347/85, bem como requerimento do item 3.7.3 da inicial.

16. Por fim, quanto ao pleito de inversão do ônus da prova, será analisado por ocasião do saneamento do feito.

Ciência ao Ministério Público.

Diligencias necessárias.

Intimem-se.

Umuarama, 19 de novembro de 2018.

Maira Junqueira Moretto Garcia

Juíza de Direito

