



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE REBOUÇAS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE REBOUÇAS - PROJUDI
Rua Germano Veiga, s/n - Rebouças/PR - CEP: 84.550-000 - Fone: (42) 3457-1262

Autos nº. 0000096-92.2019.8.16.0142

Processo: 0000096-92.2019.8.16.0142

Classe Processual: Ação Civil Pública

Assunto Principal: Parcelamento do Solo

Valor da Causa: R\$100.000,00

Autor(s): • MINISTÉRIO PÚBLICO DA COMARCA DE REBOUÇAS (CPF/CNPJ: Não Cadastrado)
RUA GERMANO VEIGA, 00 - CENTRO - REBOUÇAS/PR - Telefone: 42 3457-1445

Réu(s): • JOAO CELSO FERREIRA PORTELA (RG: [REDACTED] CPF/CNPJ: [REDACTED])

Av. [REDACTED]
[REDACTED]

• Município de Rebouças/PR (CPF/CNPJ: [REDACTED])

RUA [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Vistos e examinados.

I -

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público em face do MUNICÍPIO DE REBOUÇAS e JOÃO CELSO FERREIRA PORTELA, aduzindo, em suma, que: **a)** o réu João Celso Ferreira Portela deu início a loteamento irregular de seus imóveis situado na localidade de Riozinho, às margens da rodovia BR-153, neste município, sem qualquer infraestrutura mínima (rede elétrica, água e esgoto), já tendo efetivado a venda de diversos terrenos onde há diversas famílias residindo. O parcelamento do solo compreende o imóvel de matrícula 9.236 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças, com área de 57.497,91m²; **b)** tal loteamento é clandestino, pois implementado sem a obtenção das licenças e aprovações dos órgãos competentes, bem como Registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis; **c)** o loteamento se perfectibilizou ao arrepio da Lei n° 6766/79, sem compromisso com o interesse difuso, pois não conta com a infraestrutura necessária.

Assim, pugna pela concessão de tutela de urgência: **I – requerido João Celso:** a) o requerido João Celso seja proibido, até regularização do loteamento na forma da Lei n. 6766/79, de realizar vendas e promessas de vendas de frações ideais do imóvel sob matrícula n°. 9.236 do CRI desta comarca, bem como de receber quaisquer valores relativos a vendas e ou prestações em relação aos imóveis em questão; b) embargo das atividades em toda área do imóvel sob matrícula 9.236 do CRI desta comarca, proibindo-se qualquer fracionamento e edificação no local; c) que o requerido apresente em juízo todos os contratos celebrados com os adquirentes dos lotes no referido loteamento. **II – requerido Município de Rebouças:** a) promova a colocação de placa anunciando a clandestinidade do loteamento; b) proceda ao levantamento dos moradores e adquirentes dos imóveis clandestinos vendidos pelo requerido João; c) proceda a registro fotográfico da área de cada residência irregularmente construída. Pede ainda pela declaração da indisponibilidade dos bens imóveis existente em nome de João Celso Ferreira Portela em relação as matrículas n. 5.958, 9.236 e 8.177 do CRI de Rebouças.

Instruí o pedido com cópia do inquérito civil nº MPPR 0119.18.000244-4.

É o relatório, decido.



II -

A presente ação civil pública visa à proteção dos direitos dos adquirentes e do interesse público relativo a loteamento irregular.

II.I –

De início, cabe ressaltar que, tratando-se de demanda afeta à irregularidade do parcelamento do solo, há solidariedade entre o Poder Público e os proprietários/loteadores, razão pela qual, com acerto, ambos vieram a figurar no polo passivo da demanda.

Isso porque o art. 30, inciso VIII, da Constituição República dispõe que compete ao Município promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento, controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

É o que já decidiu o STJ:

“(…) o Município tem o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, pois é o responsável pelo parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, atividade essa que é vinculada, e não discricionária. Precedentes: Resp 432.531/SP, 2ª Turma, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ de 25.4.2005; Resp 448.216/SP, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 17.11.2003; Resp 131.697/SP, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ de 13.6.2005” (STJ, Resp 1170929/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJ 27/05/10).

Logo, o Ente Público possui legitimidade passiva na relação processual que questiona o parcelamento do solo.

Igualmente, legítimo a figurar no polo passivo o proprietário do loteamento, requerido João Celso Ferreira Portela, o qual vem alienando frações do, imóvel conforme apontamento ministerial.

Passo à análise dos pedidos formulados em sede de cognição sumária.

II.II –

A Lei da Ação Civil Pública, em seu art. 12, estabelece que:

‘Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo’.

No caso dos autos, as medidas liminares pleiteadas possuem nítido caráter acautelatório, razão pela qual será apreciado sob análise, concomitante, dos pressupostos inerentes à espécie: *fumus boni iuris* e *periculum in mora*; caso ausente um deles o pedido liminar há que ser indeferido, o que não é o caso dos autos, senão vejamos.

Em análise ao inquérito civil que acompanha a inicial há provas firmes de que o imóvel é objeto de loteamento há tempos de forma clandestina, constando inclusive com moradias já construídas.

Do competente relatório de vistoria realizado pelo Departamento de Tributação e Fiscalização do Município de Rebouças (mov. 1.4 – pág. 11/12) extrai-se a atual situação do imóvel, cujo trecho transcrevo:

“(…)”

2) Foi realizado vistoria “in loco” onde se constatou que existem ruas abertas no referido imóvel, no entanto não há infraestrutura como luz, água e esgoto. Foram identificados alguns moradores os quais adquiriram seus imóveis através de contratos de compra e venda os quais sequeuem relacionados abaixo:

- JONES ANDRADE

- CELSO RAFAEL GUMEIRO



- SERDILEIA CRUZ
- NEUZA ALIBOSKI
- IVONE HORTIZ
- EDER ANDRADE
- WILSON SANTOS
- REGINALDO
- LUAN MARCOVICZ
- JANDIRA ALIBOSKI
- ANDREI
- MILTON DE LARA
- HENRIQUE
- VALÉRIA
- ANGELO MIGUEL DA SILVA

(...)“

Dos documentos do inquérito do Ministério Público verifico cópia das matrículas imobiliárias, bem como de ofício do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca dando conta da inexistência de pedido de registro de loteamento promovido por João Celso Ferreira Portela, ou seja, indícios satisfatórios quanto ao irregular parcelamento do solo em questão, dispensando requisitos legais específicos para o loteamento do imóvel, sem a observância das regras previstas na Lei 6.766/79 que dispõe sobre o solo urbano.

Desta forma, presente o *fumus boni iuris*.

De outra banda, o *periculum in mora* é evidente e traduz-se não apenas no prejuízo econômico que terceiros poderão experimentar, acaso adquiram a fração de terras irregularmente parceladas, mas também ao próprio Município que deixaria de incorporar os respectivos melhoramentos públicos ao seu patrimônio. Ademais, o local sem rede de esgoto, serviço de coleta de lixo, ruas pavimentadas e demais exigências legais coloca em risco a saúde e a segurança dos moradores do local.

Sobre uma outra ótica entendo que, em sede de cognição sumária, estão presentes inclusive prejuízos ambientais, tendo em vista a ausência de rede de esgoto e água potável no local.

Assim, até que maiores elementos de prova sobrevenham aos autos e atestem a regularidade dos procedimentos adotados pelos requeridos, mostra-se prudente o sobrestamento de toda e qualquer atividade do parcelamento do solo delimitado na inicial.

Neste sentido é a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR DO SOLO. MEDIDAS LIMINARES DEFERIDAS COM O INTUITO DE PREVENIR DANOS AMBIENTAIS, LESÃO A TERCEIROS DE BOA-FÉ E EFETIVIDADE DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES.



MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS DEFERIDAS PELO JUÍZO A QUO. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 4ª C.Cível - AI - 1350821-1 - Rio Negro - Rel.: Hamilton Rafael Marins Schwartz - Unânime - - J. 15.03.2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - LIMINAR EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA LOTEAMENTO IRREGULAR - LIMINAR PARA OBSTAR A CONTINUIDADE DO PARCELAMENTO E DETERMINAR O INÍCIO DAS PROVIDÊNCIAS PARA REGULARIZAÇÃO - CABIMENTO - PRESENTES OS PERICULUM IN MORA E O FUMUS BONI JURIS - AGRAVO DESPROVIDO. (TJ-SP - AG: 994092514358 SP , Relator: Renato Nalini, Data de Julgamento: 29/04/2010, Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Data de Publicação: 03/05/2010)

DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO - LOTEAMENTO IRREGULAR – AGRAVO DE INSTRUMENTO MANEJADO CONTRA A DECISÃO CONCESSIVA DO PROVIMENTO LIMINAR EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA DECISÃO QUE VISA À PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE E DOS ADQUIRENTES DO LOTEAMENTO IRREGULAR DENOMINADO FRAGA AGRAVO NÃO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70003517810, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson Antônio Monteiro Pacheco, Julgado em 14/03/2002). (grifei).

Tem-se assim por devidamente caracterizado o *periculum in mora*.

Assim que o pleito ministerial em sede liminar merece ser acolhido.

II.III –

Pleiteia o Ministério Público, em sede de liminar a decretação da indisponibilidade dos bens imóveis do requerido com a finalidade de resguardar ressarcimento aos consumidores lesados.

O pleito merece deferimento, levando-se em conta a gravidade da situação instaurada em razão das atitudes do réu mencionado e da omissão do poder público municipal, pois pessoas adquiriram os terrenos no loteamento irregular e inclusive o adotaram como moradia construindo casas conforme se faz constar do relatório de visita do setor de tributação do município acima transcrito.

Dispõe o art. 47 da Lei 6.766/79:

Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Diante do acima colocado, tenho por acolher o pedido de indisponibilidade de bens do réu João Celso Ferreira Portela adstrito aos imóveis de sua propriedade transcritos junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca na forma do pleito ministerial, qual sejam, matrículas imobiliárias nº. 5.958, 9.236 e 8.177.

II – IV -

Mostra-se salutar, igualmente, a determinação para que o requerido Município de Rebouças promova a colocação de placas informando a vedação à comercialização de lotes, com apontamento a existência da presente Ação Civil Pública, cuja medida visa resguardar direitos de eventuais adquirentes e ou terceiros de boa-fé, alertando-os quanto a existência desta demanda.

III –

Ante o acima exposto, presentes os requisitos legais disposto no art. 300 do Código de Processo Civil, **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA** requerida para:

a) DETERMINAR que o réu João Celso Ferreira Portela se abstenha de comercializar imóveis no imóvel objeto



da matrícula 9.236 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças, com área de 57.497,91m², sem o regular parcelamento do solo, assim como de receber valores atinentes a prestações vencidas ou vincendas previstas em contratos já celebrados sob pena de incidir em crime e multa que fixo em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada lote transacionado em descumprimento a presente decisão;

b) DETERMINAR que o réu João Celso apresente em juízo, de forma organizada e legível, todos os contratos celebrados com os adquirentes dos lotes situados no referido loteamento, informando ainda quanto a eventual transação realizada de forma verbal no prazo de defesa;

c) DECRETAR a indisponibilidade dos bens imóveis de matrículas nº. 5.958, 9.236 e 8.177 do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca de propriedade do réu João Celso Ferreira Portela na forma da fundamentação exposta no item “II-III” supra. Oficie-se ao referido cartório para que promova a devida averbação;

d) DETERMINAR ao Município de Rebouças que fixe nos pontos de entrada do imóvel, de forma visível ao público, de faixa e ou placas, com apontamento da irregularidade do loteamento, assim como da existência da presente demanda em atendimento a decisão liminar, devendo informar também quanto à proibição, por ora, de venda, comercialização de lotes e o início ou término de obras inacabadas no local (que devem ficar suspensas), comprovando nos autos o efetivo cumprimento em 05 (cinco) dias;

e) DETERMINAR ao Município que proceda ao levantamento dos moradores/adquirentes já alocados no loteamento, com nome e qualificação, apresentando, em forma de mapa a área loteada e ocupada, acompanhada de memorial fotográfico de eventual residência construída no local – Prazo 30 (trinta) dias;

IV –

No caso dos autos mostra-se salutar a inclusão do feito em pauta para **audiência de conciliação na forma como dispõe o art. 334 do Código de Processo Civil** a se realizar no prazo de 30 dias perante o CEJUSC.

Citem-se e intemem-se os réus para atendimento a liminar bem como para que compareçam a audiência de conciliação.

Demais diligências necessárias a encargo da secretaria.

Rebouças, data da assinatura digital.

-assinado digitalmente-

Eloisa Alessi Prendin

Juíza Substituta

