



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR



Os requeridos não somente vem realizando as vendas, mas visando eximir-se de responsabilização e induzindo os compradores/consumidores em erro, os responsáveis por referido empreendimento, vem inculcando nos compradores a mensagem de que a demora para liberação de referido loteamento para construção, seria de culpa exclusiva do Município de Ubiratã, o qual teria atrasado deliberadamente a análise para aprovação do loteamento, conforme relato prestado nesta Promotoria de Justiça por **Isabel de Souza (fl. 06)**:

*"(...) Já a Sra. Isabel de Souza, **informa que é uma das compradoras de um dos terrenos do loteamento Jardim Império e que está sendo extremamente prejudicada pela demora injustificada da Prefeitura na liberação dos documentos necessários para a depoente construir no local.**"*



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIATÁ/PR

Pois, no rodapé do folder divulgado na rede social Facebook², consta a informação de que o **“O empreendimento foi registrado e aprovado pelo decreto 77/2015.”**, veja-se:

PLANTÃO DE VENDAS NO LOCAL

Horário de atendimento: 8 às 19h
Aberto aos sábados, domingos e feriados.

LIGUE
[REDAZIDA]
WHATSAPP
[REDAZIDA]

Lotes Residenciais e Comerciais
Financiamento direto com a loteadora

APROVADO 100% PELO DECRETO 77/2015

INFRAESTRUTURA QUE VALORIZA SEU INVESTIMENTO

- Galeria Pluvial
- Rede de Água Potável
- Rede de Esgoto
- Meio-fio
- Pavimentação Asfáltica CBUQ
- Iluminação
- Gramma em todos os lotes
- Acessibilidade
- Sinalização
- Arborização

EM ATÉ 150X PARCELAS A PARTIR DE R\$ 615,00

Entrada de 5%
Plano Safra para produtores rurais, empresários e construtores.

CONDIÇÕES JAMAIS PRATICADAS

LOTES A PREÇOS INCRÍVEIS

Com tamanhos variados, a partir de 285m² o Jardim Imperio possui lotes que combinam com seu bolso e sua necessidade.

- Ótima topografia do terreno, facilitando a construção;
- Região com elevado grau de valorização;
- Alta projeção de crescimento;
- Entrada de 5% e saldo em até 150 meses.

REALIZAÇÃO
MAXIMA

MAIS INFORMAÇÕES:
www.maximaemp.com.br

IMÓVEL COM VALORIZAÇÃO GARANTIDA

As imagens aqui apresentadas são de caráter meramente ilustrativo, tendo como finalidade a divulgação do empreendimento para fins comerciais e estão sujeitas a alterações.
O Loteador reserva para si o direito de alterar as especificações deste material publicitário, preservando as condições informadas no ato da venda e estabelecidas em contrato.
O empreendimento foi registrado e aprovado pelo decreto 77/2015.

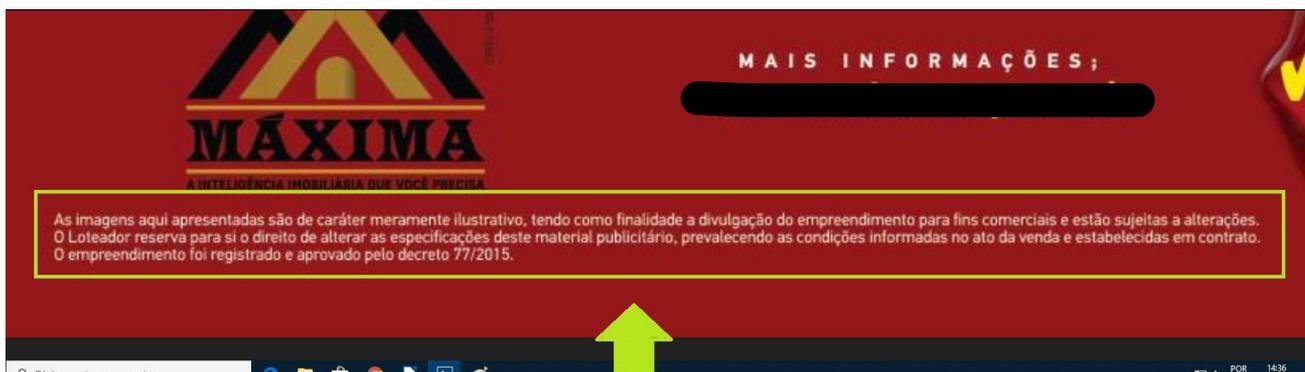
² Disponível na Rede Mundial de Computadores em <https://www.facebook.com/jardimimperio/>, consulta realizada em 25/09/2018 às 14 horas.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR



No entanto, diversamente do alegado, verifica-se que o prejuízo experimentado pelos consumidores se deu, não por culpa do Município de Ubiratã quando da análise e reanálise da documentação apresentada pela loteadora³, mas sim, pela venda irregular de lotes à população, sem que estes estivessem devidamente registrados.

Logo, da análise da documentação encartada aos autos, verifica-se que todas as etapas foram cumpridas pelo empreendimento, à exceção do pré-registro e registro de parcelamento, os quais, conforme informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis (fl. 71) e pelo próprio Município de Ubiratã (fl. 72), até o momento não foram feitos.

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

³ Veja-se que o Município apresentou cópia do Decreto n. 77/2015 (fls. 73/74), do Alvará de Aprovação do Loteamento emitido em 25/10/2016 (fls. 75/89), Relação dos Lotes Caucionados do Loteamento Jardim Império (fls. 90/92), Declaração de Avaliação Mercadológica (fl. 93), Requerimento Administrativo apresentado pela Ubiratã Empreendimentos Imobiliários LTDA (fls. 95/96), Decreto n. 93/2018 (fl. 98), Alvará de Aprovação de Loteamento emitido em 20/08/2018 (fls. 99/115) e Termo de Entrega de Documentos (fl. 116).



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Nesse prisma, não foi possível mensurar até o momento o número de pessoas lesadas, sendo certo que o número de lotes a serem comercializados atingem o montante de 464 (quatrocentos sessenta quatro) lotes.

Resumidamente, com base nos documentos juntados, já são **2 consumidores lesados** pelo esquema ilícito, sendo certo que outros continuam e continuarão sendo enganados caso não seja imediatamente obstada a ação clandestina dos réus.

Essa situação de completa insegurança jurídica, no que toca à regularização fundiária dos lotes, é apenas uma das consequências danosas desse tipo de prática criminosa, tipificada pelo art. 50, da Lei nº 6.766/79, consistente na realização de loteamentos/desmembramentos sem prévia aprovação do Poder Público Municipal e registro imobiliário.

Inexistindo prévio controle por parte dos órgãos municipais responsáveis por planejar a ocupação do solo (art. 182, CF/88⁴), os loteamentos clandestinos vão se expandindo sem qualquer compromisso com o planejamento urbano sustentável, embalados pelo déficit habitacional brasileiro e pelo lucro fácil.

Desta maneira, tem-se clarividente o fato de que a venda indiscriminada de lotes pelos réus é ilegal, pois não há uma matrícula individualizada para cada lote, e sim apenas a matrícula originária referente ao lote anterior.

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

⁴ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIATÁ/PR

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

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

Vale destacar que o **Estatuto das Cidades** (Lei Federal 10.257/01), ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, obrigou a uma releitura da Lei 6.766/79, condicionando suas normas à observância das diretrizes inseridas no art. 2º do Estatuto, que devem nortear todo e qualquer parcelamento do solo urbano, reforçando a função socioambiental da propriedade em prol da coletividade, da segurança, do bem-estar social e do equilíbrio ambiental (Lei 10.257/01):

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º—A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÁ/PR

urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra estrutura urbana;

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

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

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



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

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

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

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

Conforme exigências da **Lei nº 6.766/79**, o projeto de loteamento deve atender inúmeras regras legais para a segurança dos adquirentes dos respectivos lotes:

Art. 18. *Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos...*

[...]

Art. 46. *O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.*

⁵Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE –, os loteamentos clandestinos se fazem presentes em mais de 2.960 Municípios (53% da totalidade), conforme pesquisa realizada no ano de 2008; informação consultada em http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=227:um-terco-dos-municipios-brasileiros-tem-favelas-revela-ibge&catid=36:noticias&Itemid=61; acessado em 20/03/2017.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Além disso, a **Lei Municipal Complementar nº 06, de 14 de dezembro de 2016**⁶, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Ubiratã, determina:

Art. 1º *Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº 6.766/1979, modificada pela Lei Federal nº 9.785/1999, Lei Federal nº 10.932/2004, Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro e suas respectivas alterações, Resolução CONAMA nº 369/2006, Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.*

Art. 4º *Esta Lei tem como objetivos:*

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos

Art. 7º *Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município, de Expansão Urbana ou em Zona e/ou Macrozona de Urbanização Específica assim definidas em lei.*

⁶ Disponível na Rede Mundial de Computadores em <http://www.ingadigital.com.br/transparencia/index.php?sessao=2d1f965e16pz2d&id=1412>, consulta realizada em 25/09/2018 às 15 horas.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Art. 39. *Assinado o termo de compromisso será aprovado o PROJETO DE LOTEAMENTO, publicado o DECRETO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, expedido o respectivo ALVARÁ DE LICENÇA para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, registrada a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente e publicado o DECRETO NOMEAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS do Poder Executivo Municipal para fiscalização dos serviços e obras.*

Portanto, sem a prévia aprovação do órgão municipal, e sem o registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, os pretensos loteadores jamais poderiam ter celebrado compromissos de venda e compra, tampouco praticado atos de publicidade, causando prejuízos inevitáveis aos adquirentes, ultrajando as disposições legais que regem a matéria.

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

No mesmo vértice, conforme previsão legal, qualquer projeto de loteamento deve prever áreas destinadas ao sistema de circulação viário, equipamentos urbanos e espaços livres e, nesse contexto, a legislação não permite a comercialização de lotes sem a necessária infraestrutura do loteamento, devidamente aprovada pelo Poder Público:

(...) É dever do loteador prover o loteamento da necessária infraestrutura básica antes de comercializar os lotes, conforme se extrai do art. 2º, §§ 5º e 6º, Lei nº 6.766/79. (...) (Agravo de



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Instrumento nº 60061-7/180 (200704808379). 3ª Câmara Cível do TJGO, Rel. Des. Felipe Batista Cordeiro. Julgamento unânime proferido no dia 03/03/2009).

(...) De acordo com o art. 4º da Lei nº 6766/79, é dever do loteador a implantação efetiva dos equipamentos urbanos comunitários definidos no parágrafo único do art. 5º, da mesma Lei. (...). (Recurso nº 8935-7. Rel. Des. Felipe Batista Cordeiro. 3ª Câmara Cível do TJGO. DJ 14309 de 12/07/2004).

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

Destarte, o caso envolve visível conduta ilícita, inclusive caracterizada como crime contra a administração pública, pois o **art. 50 da Lei 6.766/79** proíbe até mesmo a veiculação de proposta, lavratura de contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, envolvendo loteamento ou desmembramento do solo ou a utilização de quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública:

I – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÁ/PR

II – dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III – fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 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.

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

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



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIATÁ/PR

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Acerca do tema, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO** já reconheceu a ilegalidade na venda de frações de terrenos por associação que se assemelha a empresa, sem os devidos registros competentes, tal como no caso em exame:

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

Também já decidiu o **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA** que a venda de frações ideais de terras sem prévio parcelamento constitui ato ilícito:

"CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque fraudava a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido” (STJ, RMS 9876 SP 1998/0038544-4, 3ª turma, Rel. Ministro Ari Parglender, julgado em 17.08.1999, DJU de 18/10/99, pg.226).

Também estabelece a **Lei Municipal Complementar n. 06/2016** que a mera promessa de venda de lote ou o uso de quaisquer instrumentos que manifestem a intenção de venda de lotes não registrados, constituem atos ilícitos:

Art. 48. *A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções:*

I - embargo administrativo - determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição - determina a proibição do uso do solo e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa - na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;

IV - cassação de alvará para parcelar.

Destarte, a venda de lotes sem registro imobiliário, é visivelmente ilegal e eventual regularização deverá atender a inúmeros critérios estabelecidos na Lei n. 6.766/79 e na Lei de Registros Públicos.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIATÁ/PR

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

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

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

Conforme vasta documentação que instrui a presente ação civil pública, resta demonstrando que os requeridos vêm efetuando a comercialização de lotes de forma irregular, lavrando inúmeros contratos de compromisso de venda e compra (fls. 24/36 e 38/46).

Entretanto, conforme frisado, a venda de tais lotes não possui qualquer registro legal, havendo clara violação ao **art. 37 da Lei nº 6.766/79: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado"**.

Nessa toada, importa ressaltar que o empreendimento denominado LOTEAMENTO JARDIM IMPÉRIO pode ser considerado clandestino, já que em que pese envolva proposta de parcelamento do solo urbano aprovada recentemente pelo poder público, não foi registrada no cartório de registro de imóveis. Nesse sentido, a



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

clandestinidade do empreendimento impede que os adquirentes promovam a necessária matrícula de seus lotes no competente cartório de registro de imóveis.

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

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

Por fim, é situação grave a comercialização de lotes de empreendimento, sem qualquer registro, em explícita violação à legislação que rege o Parcelamento de Solo Urbano.

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

Destarte, sobressai a evidente necessidade de obstar imediatamente tal prática ilícita, bem como responsabilizar civil e criminalmente os envolvidos, inclusive mediante reparação de eventuais danos causados à coletividade, prática que pode ser agravar caso não seja barrada, ocasionando graves problemas urbanísticos e degradação da qualidade de vida urbana, mediante adensamento ilegal.

Destarte, evidencia-se a plena nulidade dos negócios jurídicos que envolvem tais instrumentos particulares, conforme estabelece o **artigo 166, incisos**



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

II, III, IV e VI do Código Civil, eis que o negócio jurídico envolve objeto ilícito, sendo portanto **nulos**:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

...

Art. 168. *As nulidades dos artigos antecedentes podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo **Ministério Público**, quando lhe couber intervir.*

Parágrafo único. *As nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes.*

Art. 169. *O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.*

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

Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...)



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

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

*§ 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.***

O termo "publicidade" deriva do latim "*publicus*", que significa tornar algo público, seja um fato, uma ideia ou uma coisa, sendo definido por CLAUDIA LIMA MARQUES da seguinte forma: "**Publicidade é toda a informação ou comunicação difundida com o fim direto ou indireto de promover junto aos consumidores a aquisição de um produto ou serviço, qualquer que seja o local ou meio de comunicação utilizado**" (MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. São Paulo: Revista aos Tribunais, 1999.p. 673).

Nos casos em exame, estamos diante de uma publicidade enganosa veiculada através de *folders* e redes sociais, onde os requeridos ofertam a terceiros o sonho de adquirir imóvel próprio, com parcelas atrativas, dando falsa aparência de legalidade ao negócio, que na verdade encontra-se irregular.

Desta forma, em virtude das várias irregularidades que pairam sobre o negócio, onde já foram comercializadas 2 lotes de imóveis, havendo previsão de comercialização total de 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) lotes, é evidente que estamos diante de propaganda enganosa capaz de induzir o consumidor ao erro.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Assim, considerando que a legislação proíbe a comercialização de parcelamento de solo na forma pretendida pelos requeridos, tendo eles se utilizado da boa-fé de pessoas incautas para comercializar imóveis através de compromissos de compra e venda ilícitos e evitados de graves vícios legais, mediante publicidade enganosa, exige-se a invalidação judicial de todos os documentos em questão, bem como a imediata adoção de medidas para obstar a continuidade de tal prática.

O motivo determinante da nulidade dos contratos é o **objeto ilícito**, pois os requeridos pretendem atropelar a legislação urbanística, utilizando do subterfúgio da aprovação municipal para comercialização dos lotes sem que estes estejam devidamente registrados.

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

"Fraude à lei imperativa. Quando o ato ou negócio é praticado em fraude à lei de natureza imperativa, o sistema lhe impõe o regime da nulidade. É o que ocorre, por exemplo, com o ato praticado com abuso de direito (CC 187) que, se reconhecido como tal, enseja a declaração de nulidade do referido ato."

"Nulidade e consequências. O negócio nulo não pode produzir nenhum efeito jurídico. Caso tenha produzido efeitos no mundo fático, o reconhecimento judicial desta nulidade retira esses efeitos, pois esse reconhecimento tem eficácia extintiva, isto é, retroativa, retroagindo à data da celebração do negócio nulo. (...)"

"Natureza do ato nulo. O reconhecimento da nulidade é matéria de ordem pública, não estando sujeito à prescrição, decadência ou preclusão. A nulidade prescinde de ação para ser reconhecida judicialmente, reconhecimento esse que tem de ser feito ex officio pelo juiz, independentemente de provocação da parte"



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

ou do interessado, a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive por meio de objeção de executividade no processo de execução.”

Portanto, restando comprovado que os requeridos desrespeitaram a legislação vigente, torna-se impositiva a declaração judicial de **nulidade de todos os compromissos particulares de compra e venda que envolvem o empreendimento RESIDENCIAL JARDIM IMPÉRIO, além de outros que vierem a ser formados com o mesmo objetivo.**

7 – DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

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

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

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

Acerca do tema, ensina **Antônio do Rêgo Monteiro Rocha**:

"A noção de hipossuficiente, tratada no CDC, é mais abrangente que a conferida pela Lei 1060/50, que estabeleceu as condições para a assistência judiciária. Se a lei de assistência judiciária protege o



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIATÁ/PR

economicamente carente, o CDC foi mais ampliativo, incluindo no vocábulo a hipossuficiência técnica. A inversão do ônus da prova é um direito do consumidor, conforme preceitua o art. 6.º, do CDC, restando ao consumidor comprovar sua hipossuficiência ou indicar a semelhança com a verdade de sua alegação, e feito isso o juiz deverá inverter o ônus da prova. A inversão ou não do ônus da prova não fica a critério do juiz, pois estando indicadas nos autos quaisquer uma das duas hipóteses, ele terá o dever de assim proceder. Só fica a critério do juiz a verificação dos requisitos da verossimilhança, vulnerabilidade e hipossuficiência. Estando, contudo, presentes esses requisitos, o juiz é obrigado a inverter o ônus da prova. (...)

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

Inverte-se o ônus da prova em favor do consumidor porque ao fornecedor, detentor do conhecimento tecnológico, é mais fácil fazê-lo. Assim, se está correto que a hipossuficiência do consumidor é relacionada com a falta de conhecimentos específicos da atividade do fornecedor, bem como da desigualdade econômica entre ele e o fornecedor, afigura-se de clareza meridiana que somente em relação a tais conhecimentos é que se admite a inversão do ônus da prova. (...)
Se não for invertido o ônus da prova em favor do consumidor, incumbe a ele provar o ilícito, o prejuízo e o nexos causal entre o ilícito e o prejuízo."
(ROCHA, Antônio do Rêgo Monteiro. Código de Defesa do Consumidor:



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÁ/PR

desconsideração da personalidade jurídica, Curitiba - Juruá, 1999, p. 148/151).

JUSTIÇA:

No mesmo sentido, já decidiu o SUPERIOR TRIBUNAL DE

"Trata-se da inversão do ônus probatório em ação civil pública (ACP) que objetiva a reparação de dano ambiental. A Turma entendeu que, nas ações civis ambientais, o caráter público e coletivo do bem jurídico tutelado – e não eventual hipossuficiência do autor da demanda em relação ao réu – conduz à conclusão de que alguns direitos do consumidor também devem ser estendidos ao autor daquelas ações, pois essas buscam resguardar (e muitas vezes reparar) o patrimônio público coletivo consubstanciado no meio ambiente. A essas regras, soma-se o princípio da precaução. Esse preceitua que o meio ambiente deve ter em seu favor o benefício da dúvida no caso de incerteza (por falta de provas cientificamente relevantes) sobre o nexo causal entre determinada atividade e um efeito ambiental nocivo. Assim, ao interpretar o art. 6º, VIII, da Lei n. 8.078/1990 c/c o art. 21 da Lei n. 7.347/1985, conjugado com o princípio da precaução, justifica-se a inversão do ônus da prova, transferindo para o empreendedor da atividade potencialmente lesiva o ônus de demonstrar a segurança do empreendimento" (REsp 1.049.822-RS, DJe 18/5/2009.(STJ – REsp nº 972.902/RS, Rel. Min. Eliana Calmon, julgado em 25/8/2009).



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIATÁ/PR

Ademais, é preciso ressaltar que a atuação do Ministério Público no caso envolve substituição processual das vítimas lesadas, as quais devem ser os beneficiários da inversão do ônus da prova, conforme já decidiu o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL:

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

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

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



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Estão presentes os requisitos legais específicos do *fumus boni iuris* consubstanciados no fato de que os requeridos já comercializaram 2 (dois) lotes e encontram-se comercializando os outros 462 (quatrocentos e sessenta e dois) em clara infringência à legislação pertinente.

Da mesma forma, o *periculum in mora* está fartamente demonstrado pela possibilidade de se atrair novas vítimas pelas vendas que poderão vir a ocorrer.

Conforme já alinhavado, a gravidade do caso é manifesta, pois a população está sendo literalmente induzida em erro quanto à suposta legalidade de um negócio totalmente ilícito, o que poderá envolver 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) consumidores sonhando em ter um terreno próprio para futura moradia, sem qualquer regularização perante o Registro de Imóveis.

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

Nesse sentido, caso não haja essa urgente intervenção judicial, a tendência é o agravamento do problema, posto que não há garantia de que referido empreendimento será devidamente registrado, visto que incumbe ao oficial do registro de imóveis analisar toda a documentação inerente ao loteamento e, havendo qualquer incongruência, esta deverá ser previamente sanada. Nada impedindo que possam surgir irregularidades insanáveis, a ponto de alterar ainda a constituição do referido loteamento.

Destarte, estando presente e demonstrado o binômio do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, conforme disposto nos **artigos 11 e 12 da Lei de**



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

Ação Civil Pública (7.347/85)⁷ e no **artigo 294⁸ e 297⁹ do CPC**, autoriza-se a concessão de tutela de urgência para obstar, imediatamente, a atuação nociva dos requeridos, pois conforme amplamente demonstrado nos autos, a prática ilícita está se acentuando, devendo ser prontamente inibida a ação lesiva destes.

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

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificção prévia.

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

⁷ Art. 11. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz determinará o cumprimento da prestação da atividade devida ou a cessação da atividade nociva, sob pena de execução específica, ou de cominação de multa diária, se esta for suficiente ou compatível, independentemente de requerimento do autor.

Art. 12. Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificção prévia, em decisão sujeita a agravo.

⁸ Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência. Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

⁹ Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória. Parágrafo único. A efetivação da tutela provisória observará as normas referentes ao cumprimento provisório da sentença, no que couber.



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

requeridos a obrigação de cessar imediatamente as atividades ilícitas envolvendo a oferta e comercialização de lotes, restando evidenciados os requisitos do ***fumus boni iuris e do periculum in mora***.

Nesse prisma, a fumaça do bom direito está caracterizada pelo explícito dano coletivo já materializado pela venda de 02 (dois) lotes ao arrepio da lei, conduta que precisa ser prontamente cessada, sobretudo pela quantidade de lotes disponíveis para comercialização.

Por outro lado, também está caracterizado o *periculum in mora* pelo risco de demora do provimento jurisdicional final, que poderá tornar a medida totalmente ineficaz, inclusive permitindo a persistência da atividade ilegal pelos requeridos, fator que certamente alavancará os danos urbanísticos no âmbito do município e ensejará centenas de ações judiciais.

Acerca do tema, **Tereza Arruda Alvim Wambier** destaca ***"Para a concessão da tutela de urgência cautelar e da tutela de urgência satisfativa (antecipação de tutela) exigem-se os mesmos e idênticos requisitos: fumus boni iuris e periculum in mora. O NCPC avançou positivamente ao abandonar a gradação que o CPC/73 pretendia fazer entre os requisitos para a cautelar e a antecipação de tutela, sugerindo um "fumus" mais robusto para a concessão dessa última." (...)*** ***"O juízo de plausibilidade ou de probabilidade – que envolvem dose significativa de subjetividade – ficam, a nosso ver, num segundo plano, dependendo do periculum evidenciado. Mesmo em situações que o magistrado não vislumbre uma maior probabilidade do direito invocado, dependendo do bem em jogo e da urgência demonstrada (princípio da proporcionalidade), deverá ser deferida a tutela de urgência, mesmo que satisfativa."*** (Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil: artigo por artigo. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015, pp. 498/499).



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÁ/PR

Portanto, a denegação da tutela provisória poderá provocar um maior gravame ao interesse coletivo, pois os requeridos estão atuando em total desconformidade com a lei, circunstâncias que autorizam a concessão de tutela provisória para obstar, de imediato, a persistência das atividades ilícitas.

Destarte, considerando a relevância e urgência do interesse coletivo ora defendido, torna-se impositivo o deferimento de **tutela provisória de urgência**, sem oitiva da parte contrária, consistente em **obrigações de não fazer**.

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

- a. Sejam os requeridos imediatamente proibidos de veicular, anunciar e formalizar propostas de venda de lotes relativos ao **Loteamento Residencial Jardim Império** por meio de *folders*, redes sociais, realização de reuniões ou qualquer outro meio físico ou digital, sob pena de imposição de multa diária de R\$5.000.00 em caso de descumprimento;
- b. Sejam os requeridos compelidos à obrigação de não fazer, devendo ser imediatamente proibidos de venderem novos lotes ou travar novos contratos de compromisso de compra e venda de lotes do **Residencial Jardim Império**, sob pena de imposição de multa de R\$10.000.00 para cada lote comercializado ou contrato firmado;
- c. Sejam os requeridos compelidos a obrigação de fazer, consistente na apresentação em juízo de todos os contratos celebrados com os adquirentes dos lotes situados no loteamento "Jardim Império", sob pena de imposição de multa diária de R\$5.000.00 em caso de descumprimento;



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÁ/PR

- d. Sejam os requeridos compelidos a obrigação de não fazer, consistente na proibição de receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes em questão (visando resguardar o interesse dos consumidores), enquanto não regularizado o empreendimento, sob pena de imposição de multa diária de R\$5.000.00 em caso de descumprimento;
- e. Sejam os requeridos condenados, em caráter definitivo, na obrigação de fazer, consistente na colocação de placa anunciando a clandestinidade do empreendimento (Loteamento "Jardim Império"), para o fim de evitar que novos consumidores desavisados venham adquirir outros lotes, enquanto não regularizada a área, sob pena de imposição de multa diária de R\$5.000.00 em caso de descumprimento;
- f. Seja deferida, liminarmente, a inversão do ônus da prova em desfavor dos requeridos, com o objetivo de permitir a defesa dos interesses coletivos em discussão, nos termos do art.21 da Lei 7.347/85.

9 – DOS PEDIDOS PROCESSUAIS

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

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



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

- b. Com lastro no art. 5º. § 2º, da Lei da Ação Civil Pública (Lei 7.347/85), seja cientificado o MUNICÍPIO DE UBIRATÃ acerca da propositura da presente ação, para querendo, intervenha no feito na condição de litisconsorte ativo, face o interesse público que envolve a matéria.
- c. Nos termos do artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), seja publicado edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, em virtude do elevado número de consumidores lesados pela ação os requeridos.
- d. A isenção de custas e emolumentos nos termos do artigo 18 da Lei n.º 7.347/85.

10 – DOS PEDIDOS DE CONDENAÇÃO FINAL

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

- a. Seja julgada procedente a presente Ação Civil Pública, condenando os requeridos, solidariamente, **na obrigação de fazer, consistente em promover a regularização do Loteamento Jardim Império**, (para cumprimento em prazo não excedente a 180 (cento e oitenta) dias, a ser fixado na sentença);
- b. Seja julgada procedente a presente Ação Civil Pública, reconhecendo-se a ilegalidade na comercialização de 'lotes' do **Loteamento Residencial Jardim Império**, devendo ser decretada a nulidade de todos os contratos e/ou compromissos particulares de compra e venda de lotes comercializadas anteriormente à regularização perante o Registro de Imóveis;



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

-
- c. Sejam os requeridos definitivamente proibidos de veicular, anunciar e formalizar propostas de venda de 'lotes' do **Loteamento Residencial Jardim Império** por meio de *folders*, redes sociais, realização de reuniões ou qualquer outro meio físico ou digital, enquanto não regularizado o empreendimento, sob pena de imposição de multa diária de R\$5.000.00 em caso de descumprimento;
- d. Sejam os requeridos condenados, em caráter definitivo, na obrigação de não fazer, consistente na proibição de venda de novos 'lotes' ou lavratura de novos contratos de compromisso de compra e venda de 'lotes' do **Loteamento Residencial Jardim Império**, enquanto não regularizado o empreendimento, sob pena de imposição de multa de R\$10.000.00 para cada lote comercializado ou contrato firmado;
- e. Sejam os requeridos condenados, em caráter definitivo, na obrigação de fazer, consistente na apresentação em juízo de todos os contratos celebrados com os adquirentes dos lotes situados no loteamento "Jardim Império";
- f. Sejam os requeridos condenados, em caráter definitivo, na obrigação de não fazer, consistente na proibição de receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes em questão (visando resguardar o interesse dos consumidores), enquanto não regularizado o empreendimento;
- g. Sejam os requeridos condenados, em caráter definitivo, na obrigação de fazer, consistente na colocação de placa anunciando a clandestinidade do empreendimento (Loteamento "Jardim Império"), para o fim de evitar que novos consumidores desavisados venham adquirir outros lotes, enquanto não regularizada a área;



MINISTÉRIO PÚBLICO

DO ESTADO DO PARANÁ

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE UBIRATÃ/PR

-
- h. Seja confirmada, em caráter definitivo, a inversão do ônus da prova em desfavor dos requeridos, com o objetivo de permitir a defesa dos interesses coletivos em discussão, nos termos do art. 21 da Lei 7.347/85.
- i. Sejam os requeridos condenados, de forma solidária, a indenizar todos os adquirentes de cotas imobiliárias, devendo ser obrigados a restituir todos os valores pagos à cada adquirente, com juros e correção monetária, cujos valores deverão ser depositados em conta judicial específica para tal fim.
- j. A condenação dos requeridos ao pagamento de honorários de sucumbência ao Fundo Especial do Ministério Público do Estado do Paraná, criado pela Lei Estadual nº 12.241/98, nos termos do artigo 118, inciso II, alínea "a", parte final da Constituição do Estado do Paraná;

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

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

Nestes termos, pede-se deferimento.

Ubiratã/PR, 1º de outubro de 2018.

FÁBIO ANTONIO CAMARGO NEVES
Promotor de Justiça