



MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE LOANDA – ESTADO DO PARANÁ

EMENTA. Ação civil pública em defesa das relações de consumo e da ordem urbanística/ambiental com requerimento de tutela de urgência. Parcelamento de solo urbano. Loteamento “Terras de Loanda” (inicialmente denominado “Lírio dos Vales”). Imóvel loteado (Matrícula n.º 36.485 do Registro de Imóveis de Loanda). Proprietário: Jamil Rodrigues da Silva. Incorporação do imóvel na empresa Lírio dos Vales Loteamentos Urbanos SPE LTDA. Pessoa jurídica inaugurada com objeto específico no propósito do loteamento. Aprovação do loteamento pelo Município de Loanda. Transcurso do prazo de 180 dias. Ausência de registro do loteamento. Caducidade. Atividade comissiva omissiva do empreendedor. Terceirização de serviços e materiais de infraestrutura pelo loteador empreendedor dando ‘futuros lotes’ como pagamento. Desacordo comercial entre proprietário/incorporador e empresas Anelar e Vasconcelos. Venda de aproximadamente 244 terrenos ao preço total de R\$5.131.529,78. Agressivo marketing e propaganda. Início de algumas obras de infraestrutura (manilhas e postes) com ampla divulgação mediática. Descontinuidade das obras de infraestrutura. Abandono do empreendimento. Consumidores. Vulnerabilidade. Ofensa e prejuízo aos consumidores, ordem consumerista, urbanística e ambiental. Responsabilidade objetiva solidária dos empreendedores e fornecedores. Ressarcimento dos valores pagos pelos consumidores. Dano moral individual consumerista. Dano moral coletivo consumerista. Dano moral coletivo urbanístico e ambiental. Obrigação de fazer. Indisponibilidade para garantia do resultado útil da ação civil pública estimado em pelo menos R\$10.126.281,22. Tutela de urgência e pedidos.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, através dos Promotores de Justiça *abaixo nominados*, no exercício de sua missão institucional, especialmente com fulcro na Constituição da República Federativa do Brasil, arts. 127, *caput*, e 129, III; na Lei Federal n.º 8.625/1993, art. 25, IV, “a” e “b”; na Lei Federal n.º 7.347/1985, arts. 1.º, I, II, VI e VIII, e 5.º, I; na Lei Federal n.º 8.078/1990, art. 82, I; e na Lei Complementar Estadual n.º 85/1999, art. 57, IV, “b” e “c”, vem perante Vossa Excelência propor

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Em defesa das relações de consumo, da ordem urbanística e do meio ambiente ecologicamente equilibrado, com pedido de tutela provisória

Contra os seguintes réus:

1) **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.939.310/0001-60, representada pelo sócio-administrador JAMIL RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, casado, pecuarista, nascido em 11/08/1957, natural de Loanda/PR, portador da CI/RG n.º 1.280.874-SSP/PR e inscrito no CPF sob o n.º 175.272.289-20, residente e domiciliado na Estrada Loanda/Planaltina do Paraná, KM 01, Fazenda Estância Loanda,

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Zona Rural, Município e Comarca de Loanda/PR, CEP 87.900-000, *sem endereço de correio eletrônico conhecido (cf. contrato social, DOC 121 a 124);*

2) JAMIL RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, casado, pecuarista, nascido em 11/08/1957, natural de Loanda/PR, portador da CI/RG n.º 1.280.874-SSP/PR e inscrito no CPF sob o n.º 175.272.289-20, residente e domiciliado na Estrada Loanda/Planaltina do Paraná, KM 01, Fazenda Estância Loanda, Zona Rural, Município e Comarca de Loanda/PR, CEP 87.900-000, *sem endereço de correio eletrônico conhecido;*

3) ENAURA MARIA DE GOIS SILVA, brasileira, professora, CI-RG n. 1270681-SSP-PR e CPF n. 929.918.079-20, nascida em 18/4/1956, filha de Ana de Andrade Gois e Jonas de Andrade Gois, podendo ser encontrada na Rua Vereador Pedro Peterson, 685 – Centro, Loanda, CEP 87.900-000 ou Estrada Loanda/Planaltina do Paraná, KM 01, Fazenda Estância Loanda, Zona Rural, Município e Comarca de Loanda/PR;

4) HABITABRÁS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.937.201/0001-61, sede na Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho, 6326, 2.º pavimento, sala 02, Zona 7, no Município de Maringá/PR, CEP 87020-035, representada por seu administrador FÁBIO ALEXANDRE PAZZETTO ARRUDA, brasileiro, empresário, casado, nascido aos 14/10/1983, natural de Maringá/PR, portador da CI/RG n.º 7.621.184-1 SESP/PR e inscrito no CPF sob o n.º 038.690.099-00, residente na Rua Luiz Gama, n. 57, apto 1801, zona 04, no Município de Maringá/PR, CEP 87.014-110, *sem endereço de correio eletrônico conhecido;*

5) ANELAR EMPREENDIMENTOS & MARKETING EIRELI ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 25.167.607/0001-91, titularizada por MARCELO DE BARROS GOMES, brasileiro, divorciado, empresário/engenheiro, natural de Indaiatuba/SP, nascido aos 20/2/1978, portador da CI/RG n.º 28.828.200-0 SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 271.370.358-17, filho de Osmar Gomes e Marina Inês de Barros Gomes, residente e domiciliado na Rua Estados Unidos, 805, Centro, no Município e Comarca de Loanda/PR, CEP 87900-000 ou Rua Coronel José Monteiro, 402, no Município de São José dos Campos/SP, CEP 12210-140 ou ainda Rua Brasília Aurélio, 314, Jardim Veneza, no Município de Indaiatuba/SP, telefone (19) 99159-2473, *sem endereço de correio eletrônico conhecido (cf. contrato social, DOC 114 a 118);*

6) MARCELO DE BARROS GOMES, brasileiro, divorciado, empresário/engenheiro, natural de Indaiatuba/SP, nascido em 20/2/1978, portador da CI/RG n.º 28.828.200-0 SESP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 271.370.358-17, filho de Osmar Gomes e Marina Inês de Barros Gomes, residente e domiciliado na Rua Estados Unidos, 805, Centro, no Município e Comarca de Loanda/PR, CEP 87900-000 ou Rua Coronel José Monteiro, 402, no Município de São José dos Campos/SP, CEP 12210-140 ou ainda Rua Brasília Aurélio, 314, Jardim Veneza, no Município de Indaiatuba/SP, telefone (19) 99159-2473, *sem endereço de correio eletrônico conhecido;*

7) REGINALDO DE SOUZA MOURA, brasileiro, empresário, casado, portador da CI/RG n.º 22.015.165-9 SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 069.800.018-84, nascido aos 4/11/1968, residente e domiciliado na Rua Dr. Armando de Castro Alves, 363, Bairro Vila Suíça, no Município de





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Indaiatuba/SP, *sem endereço de correio eletrônico conhecido* – sócio-administrador da ANELAR até 9/2/2018, quando tal pessoa jurídica ainda era “sociedade limitada”;

8) VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.285.422/0001-37, sede na Rua 05, 111, CEP 13.338-350, Bairro Sevilha, no Município de Indaiatuba/SP, representada pelo sócio-administrador SAMUEL VASCONCELOS, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG n.º 29.010.578-X SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 263.344.898-44, residente e domiciliado na Rua Maria Rosa Stipp Madeira, 25, Bairro Sevilha, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13.339-568, **ou** na Rua Pedro de Toledo, 2128, Jardim Dom Bosco, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13.333-320¹, **ou** na Rua Pará, 412, Bairro Cidade Nova II, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13.344-270, *sem endereço de correio eletrônico conhecido*;

9) SAMUEL VASCONCELOS, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG n.º 29.010.578-X SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 263.344.898-44, residente e domiciliado na Rua Maria Rosa Stipp Madeira, 25, Bairro Sevilha, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13.339-568, **ou** na Rua Pedro de Toledo, 2128, Jardim Dom Bosco, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13.333-320, **ou** na Rua Pará, 412, Bairro Cidade Nova II, no Município de Indaiatuba/SP, CEP 13.344-270, *sem endereço de correio eletrônico conhecido*;

10) INIMÁ ANDERSON DOS REIS, brasileiro, estado civil e profissão desconhecidos, portador da CI/RG n.º 40.983.902-4 SSP/SP e inscrito no CPF sob o n.º 319.885.568-30, residente e domiciliado na Rua Capitão João Pompeu, 208, Vila São Luis, no Município de Limeira/SP, CEP 13.480-370, *sem endereço de correio eletrônico conhecido*;

11) ALEX SANDRO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, empresário, casado, natural de Jesuítas/PR, portador da CI/RG n.º 8.085.793-4 SSP/PR e inscrito no CPF sob o n.º 041.951.799-55, residente na Rua Doutor Saulo Porto Virmond, 884, apto. 702, Bairro Chácara Paulista, no Município de Maringá/PR, CEP 87.005-090, *sem endereço de correio eletrônico conhecido*.

12) MUNICÍPIO DE LOANDA, pessoa jurídica de direito público, CNPJ 76.972.074/0001-51, Rua Mato Grosso, 345, Alto da Glória, Loanda/PR, CEP 87.900-000, por seu Prefeito José Maria Pereira Fernandes, CPF 389.032.969-15, nascido aos 2/12/60, filho de Ruth Pereira Fernandes, podendo ser encontrado no Paço Municipal.

SUMÁRIO

1 DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2 DOS FATOS JURÍDICOS: LOTEAMENTO “TERRAS DE LOANDA” (ORIGINALMENTE DENOMINADO “LÍRIO DOS VALES”)	5
2.1 DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LOTEADO E DO TITULAR DA PROPRIEDADE.....	5
2.2 DO MUNICÍPIO DE LOANDA: DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DO LOTEAMENTO; E DO PROCEDIMENTO MUNICIPAL INVESTIGATÓRIO DE LOTEAMENTO CLANDESTINO.....	6
2.2.1 Do licenciamento urbanístico do loteamento (DOC 3)	6

1 Ficha Cadastral JUCESP – Junta Comercial de São Paulo e mov. 111.3 do Projudi 0007971-03.2019.8.16.0017





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

2.2.2 O procedimento administrativo municipal investigatório de loteamento clandestino (arquivo digital contendo 89 páginas eletrônicas – DOC 6).....	7
2.3 DA VENDA DE TERRENOS SEM O PRÉVIO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO LOTEAMENTO.....	8
2.4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL POR LESÃO A ORDEM PÚBLICA CONSUMERISTA.....	11
2.4.1 Da existência de relações jurídico-consumeristas e da tutela jurisdicional coletiva.....	11
2.4.2 Da vulnerabilidade dos consumidores diante da ampla e abusiva publicidade para venda dos lotes.....	14
2.4.3 Dos testemunhos angustiantes de alguns consumidores.....	18
2.4.4 Da invalidade absoluta dos negócios jurídicos. Das cláusulas abusivas.....	20
2.4.5 Da responsabilidade objetiva pelos danos materiais e morais.....	23
2.4.6 Da indenização dos danos materiais (ressarcimento dos valores pagos).....	26
2.4.7 Dos danos morais individuais.....	28
2.4.8 Do dano moral coletivo consumerista.....	32
2.5 DA RESPONSABILIDADE PELO DANO MORAL COLETIVO “URBANÍSTICO” e “AMBIENTAL”.....	36
2.6 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER (SANEAMENTO URBANÍSTICO/AMBIENTAL).....	44
3 DA LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DOS RÉUS.....	46
3.1 DA LEGITIMIDADE PASSIVA SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE LOANDA EM RELAÇÃO A OBRIGAÇÃO DE FAZER (DESFAZIMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA) REFERIDA NO CAPÍTULO 2.6.....	46
3.2 DA RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA DOS CORRÉUS.....	51
3.3 DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA.....	53
3.4 DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA ‘ANELAR EMPREENDIMENTOS & MARKETING EIRELI ME’ E DA ‘VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA’.....	58
3.5 DA LEGITIMIDADE PASSIVA DAS PESSOAS NATURAIS DE JAMIL RODRIGUES DA SILVA, ENAURA MARIA DE GOIS SILVA, DA PESSOA JURÍDICA ‘HABITABRÁS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA’ E DE ALEX SANDRO GOMES DOS SANTOS.....	60
3.6 DA LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DOS CORRÉUS MARCELO DE BARROS GOMES, SAMUEL VASCONCELOS, REGINALDO DE SOUZA MOURA e INIMÁ ANDERSON DOS REIS.....	64
4 DA NECESSIDADE DE TUTELA DE URGÊNCIA.....	66
4.1 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.....	66
4.1.1 Da probabilidade do direito.....	66
4.1.2 Do perigo da demora ou do resultado útil ao processo.....	67
4.1.3 Da reversibilidade.....	69
4.2 DO VALOR DA INDISPONIBILIDADE.....	70
5 DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS.....	72
5.1 DA TUTELA DE URGÊNCIA <i>INAUDITA ALTERA PARTE</i>	72
5.2 DOS PEDIDOS DE TUTELA JURISDICIONAL DEFINITIVA.....	73
5.3 DOS REQUERIMENTOS PROCEDIMENTAIS E DO VALOR DA DEMANDA.....	74

1 DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O Ministério Público pretende obter pronunciamento jurisdicional para a restauração da ordem jurídica consumerista, urbanística e ambiental violada pelo empreendimento imobiliário denominado **loteamento “Terras de Loanda”**.

Em síntese, um grande número de consumidores, principalmente nos anos de 2017 e 2018, adquiriram lotes urbanos do referido loteamento e sofreram prejuízos de ordem material e moral, em razão de que **os réus² não efetivaram o registro imobiliário do parcelamento; realizaram intempestivamente a instalação de algumas obras de infraestrutura; descumpriram contratos; abandonaram o empreendimento; e permanecem com os valores pagos pelos consumidores.**

Por isso, em caráter específico, o Ministério Público pretende obter: **a)** desconstituição ou rescisão jurisdicional do negócio jurídico por descumprimento de obrigações por parte dos réus, com subsequente condenação destes à devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos e com juros de mora até a data do efetivo pagamento; **b)** condenação dos réus ao pagamento de indenizações por danos morais a cada um dos consumidores lesados e pago por cada um deles, observando ainda o critério de valorização do imóvel considerando que ao tempo desta petição, as obras de infraestrutura deveriam estar concluídas com evidente valorização natural do imóvel; **c)** condenação dos réus ao pagamento de indenização por dano moral coletivo consumerista; **d)** condenação dos réus ao pagamento de indenização por dano moral coletivo urbanístico e ambiental; **e)** ordem para fixar obrigação de desfazimento das obras de infraestrutura instaladas no local, em prazo certo, recompondo o ambiente no referido local ao *status quo ante*.

2 DOS FATOS JURÍDICOS: LOTEAMENTO “TERRAS DE LOANDA” (ORIGINALMENTE DENOMINADO “LÍRIO DOS VALES”)

2.1 DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LOTEADO E DO TITULAR DA PROPRIEDADE

2 Lei Federal n.º 6.766/1979, art. 2º-A (incluído pela Lei Federal n.º 13.465/2017): “Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implementação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser: a) o proprietário do imóvel a ser parcelado; b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato; [...]; c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis; [...]”.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O imóvel loteado é o **Lote C**, com 142.798,28 m², registrado sob a **Matrícula n.º 36.485** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Loanda (**DOC 1**), aberta em 10/1/2017, decorrente da unificação dos Lotes B1 (Matrícula n.º 31.769) e B2 (Matrícula n.º 31.771) da Gleba 15 do Município de Loanda. Originalmente, tinha como proprietários Enaura Maria de Góis Silva e JAMIL RODRIGUES DA SILVA.

Depois, foi incorporado em 16/11/2017 pela pessoa jurídica **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA (DOC 2)**, constituída em 20/12/2016 pela pessoa natural JAMIL RODRIGUES DA SILVA e pela pessoa jurídica CACAU/HABITABRÁS com o seguinte específico propósito (cláusula terceira): “[...] *tem por objeto social um loteamento residencial denominado LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS, situado em LOANDA-PR, sobre os imóveis objetos da Matrícula n. 31.771 e 31.769 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Loanda-PR*”.

2.2 DO MUNICÍPIO DE LOANDA: DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO DO LOTEAMENTO; E DO PROCEDIMENTO MUNICIPAL INVESTIGATÓRIO DE LOTEAMENTO CLANDESTINO.

2.2.1 Do licenciamento urbanístico do loteamento (DOC 3³)

O Município de Loanda encaminhou ao Ministério Público a cópia dos documentos referentes ao **licenciamento urbanístico para a implantação do referido loteamento**, constituído por 8 (oito) arquivos digitais – identificados como “PARTE 01” à “PARTE 08”, sendo que o Ministério Público detém até a página 3285 (**DOC 3 – “PA de Licenciamento Urbanístico Loteamento”**) – Disposto no [link do Google Drive](#) indicado em CERTIDÃO, em razão da extensão dos dados).

Através do seu **Ofício n.º 380/2020 (DOC 4)**, encaminhado ao Ministério Público no dia 9/11/2020, o **Município de Loanda esclarece que: a)** o licenciamento urbanístico do original loteamento “Lírio dos Vales” foi anulado em razão de se encontrar fora das diretrizes do Plano Diretor do Município; **b)** em seguida, com correções e saneamento do vícios, no mesmo procedimento, passou a denominar-se “Terras de Loanda”; **c)** nesse segundo momento, ocorreu a aprovação do projeto; **d)** houve edição dos Decretos Municipais n.º 56/2017 e n.º 090/2018, que aprovaram o

3 Devido a grande extensão dos documentos, com mais de três mil páginas, inseridos o traslado integral do referido PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL no link de Google Drive que consta na certidão de p. 3; basta clicar sobre o link e os documentos se abrirão.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

projeto de loteamento; **e**) autorização de início das obras após o registro no Ofício de Registro de Imóveis, conforme certidão da Prefeitura; **f**) soube-se que os sócios se desentenderam e não registraram o loteamento; **g**) para o Município de Loanda, o loteamento não existe, pois não foi registrado; **h**) também afirma que “não há que se falar em cronograma de execução de obras”, haja vista que o empreendimento não foi registrado.

Em 27 de janeiro de 2021, via seu **Ofício n.º 025/2021 (DOC 5)**, o Município de Loanda informa que realizou uma **vistoria no local** (inclusive com fotografias aéreas), tendo detectado: **a**) as obras do loteamento foram iniciadas, todavia não foram concluídas, não estão sendo executadas e, aparentemente, o loteamento foi abandonado, pois os locais onde antes era possível avistar futuras ruas estão tomados por vegetação; **b**) sobre a infraestrutura, localizaram alguns postes instalados sem rede elétrica e alguns tubos de concreto ligados ao que parece ser caixas de passagem, não sendo possível localizar os pontos de captação de água pluvial (bueiros), inexistindo meio-fio, e não possui nenhuma demarcação de terreno ou área institucional.

2.2.2 O procedimento administrativo municipal investigatório de loteamento clandestino (arquivo digital contendo 89 páginas eletrônicas – **DOC 6**)

O Município de Loanda também remeteu em anexo ao seu Ofício n.º 380/2020 um **arquivo digital com 89 páginas**, denominado “**procedimento investigatório de loteamento irregular clandestino**” (**DOC 6**).

Em face do mesmo loteamento, constam no **Memorando n.º 020/2019**, datado de 30 de maio de 2019, emitido pelo então Secretário de Planejamento Rodrigo Tiago Broietti, dirigido ao então Prefeito João Nicolau dos Santos (**DOC 6, p. 1-4**), algumas importantes informações e outros documentos:

a) que o loteamento “Terras de Loanda”, pertencente a LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA (CNPJ n.º 26.939.310/0001/60), inicialmente denominado loteamento “Lírio dos Vales”, com requerimento de aprovação em 27/1/2017, **foi indeferido** por divergências com leis municipais, emitindo-se o **Decreto Executivo n.º 46/2017 (DOC 7)**;

b) **após adequação**, foi emitido em 4/6/2018 um **Parecer Técnico** favorável pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura (**DOC 8**);

c) foi emitida pelo então Prefeito, em 4/6/2018, uma **certidão** em que se certifica que dito loteamento está de acordo com as diretrizes de Planejamento do Município (**DOC 9**);

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

d) foi subscrito pelo Prefeito e por JAMIL RODRIGUES DA SILVA (proprietário do imóvel loteado e sócio da empresa LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA), em 4/6/2018, um **Termo de Caução** no qual alguns imóveis são caucionados em favor do Município de Loanda (**DOC 10**);

e) foi emitido um **Termo de Compromisso**, datado de 4/6/2018, em que o loteador/proprietário JAMIL RODRIGUES DA SILVA (sócio da LÍRIO) se compromete a executar as obras de infraestrutura até o dia 4/6/2020 (**DOC 11**);

f) já tinha sido aprovado por meio da **Ratificação do Decreto n.º 056/2017 (DOC 12))** e, posteriormente, foi novamente aprovado por meio do **Decreto Municipal n.º 90/2018**, publicado em **13/6/2018 (DOC 13)**;

g) o Município de Loanda informa que tomou informalmente conhecimento de que lotes estariam sendo vendidos; todavia, nenhum documento foi fornecido neste sentido. Também obras de instalação de manilhas de tubos e postes haviam executadas, tendo constatado o fato por meio de fotografias;

g) por não ser registrado no Registro de Imóveis, afirma que é considerado “loteamento irregular”, não podendo realizar obras e vender lotes.

Foi angariado aos autos **Alvará de Licença** de loteamento, lavrado pelo Prefeito de Loanda em 4/6/2018 (**DOC 14**).

Diante do quadro constatado pela Secretaria de Planejamento antes destacado, no dia 05 de junho de 2019, o Prefeito encaminhou o supracitado memorando ao Departamento Jurídico do Município e, após manifestação do referido departamento, o Município de Loanda expediu “**notificação extrajudicial**” devidamente recebida em 6/12/2019 pelo réu JAMIL RODRIGUES DA SILVA, admoestando-o quanto a eventual ilicitude na venda de terrenos, abandono/prosseguimento do loteamento e proibição de executar obras de infraestrutura sem prévio registro do loteamento (**DOC 15**).

A pessoa jurídica LÍRIO DOS VALES, por seu representante JAMIL RODRIGUES DA SILVA, contranotificou o Município de Loanda, alegando ter manejado ação de cobrança contra as corrés empresas ANELAR e VASCONCELOS, distribuída à 1.ª Vara Cível (autos n.º 0007971-03.2019.8.16.0017)(**DOC 16**)

2.3 DA VENDA DE TERRENOS SEM O PRÉVIO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO LOTEAMENTO





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

A Lei Federal n.º 6.766/1979, nos arts. 18 a 24, regula o procedimento registral perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, inicialmente de caráter administrativo puro. Eventualmente, pode haver uma fase administrativo-judicial se existir impugnação ao registro (art. 19, § 1.º) ou recurso ao Juiz Corregedor se obstado o registro pelo Registrador, bem como uma fase jurisdicional se a matéria exigir “maior indagação” (art. 19, § 2.º).

Como bem destacam Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei, sem a aprovação do projeto de parcelamento pela Prefeitura não poderá ser iniciada a execução das obras infraestruturais; sem o registro do parcelamento, não é permitida a comercialização das parcelas da subdivisão:

Por isso, convém – especialmente ao empresário parcelador – sempre lembrar que:

- a. sem a aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, não se pode dar início às obras do parcelamento (desmatamento, terraplenagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes etc.);
- b. sem o seu registro, não se pode alienar lote algum (quer por escritura pública de venda e compra, quer por contrato preliminar de compromisso de venda e compra, quer por proposta de compra, quer por reserva de lote, quer por qualquer instrumento que revele a intenção de alienação fracionada da gleba)⁴.

Dessa forma, é imprescindível que o loteamento seja registrado em Cartório de Registro de Imóveis para ser lícito. Nos ensinamentos de Vicente de Abreu Amadei⁵:

Lotear ou desmembrar são, assim, direitos subjetivos do proprietário.

Todavia, **não são direitos subjetivos ilimitados nem alheios ao controle administrativo do Estado**: todo proprietário, em princípio, tem direito de parcelar seu imóvel; **mas o tem apenas nos limites da Lei e conforme os contornos administrativos e ambientais das licenças respectivas**.

Assim, afirma-se que a atividade de parcelamento do solo é sujeita, em primeiro plano, ao controle administrativo-urbanístico das Prefeituras Municipais, e, secundariamente, dos Estados e da União, conforme a peculiaridade de cada empreendimento e, conseqüentemente, as aprovações dos vários órgãos públicos que, para cada caso, se fizer necessário.

Mas, além disso, o parcelamento do solo ainda deve ser submetido à inscrição no Serviço de Registro de Imóveis do local da gleba.

Anote-se, desde já, que esses dois tipos de atos (aprovação e registro) a que a atividade do parcelamento do solo está subordinada são vinculados à lei e, assim, quer para os atos de aprovação, quer para os de registro, não há espaço para arbítrio nem para discricionariedade. Em outras palavras, o

4 AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como Lotear uma Gleba**: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento). 4. ed. Campinas: Millennium, 2014, p. 280.
5 AMADEI; AMADEI, ob. cit., p. 279-280.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

parcelamento do solo só não deve ser aprovado e só não deve ser registrado quando houver ofensa à Lei.

Todavia, sem aprovação e sem registro, não haverá licitude do loteamento ou desmembramento (destaques nossos).

O registro imobiliário é um divisor de águas: decreta a extinção do imóvel subdividido (loteado ou desmembrado) e o nascimento das várias parcelas destinadas à comercialização (os lotes) e à municipalidade (vias públicas, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público). *“Desse modo, é o registro do parcelamento que fecha o quadro da juridicidade do empreendimento e que juridiciza a operação de fracionamento do solo. É, enfim, o nervo da juridicidade e da juridicização do parcelamento do solo”*⁶.

Por essa razão, a **Lei Federal n.º 6.766/1979, art. 37**, é peremptória: “É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”.

A conduta é tão grave que o legislador decidiu tipificá-la penalmente como “qualificadora” dos crimes do **art. 50 do mesmo diploma legal**: o crime definido neste artigo é qualificado, se praticado *“por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento o desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente”* (art. 50, parágrafo único, I). Neste caso, a pena de reclusão é de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

O **art. 18 da Lei Federal n.º 6.766/1979** define que, uma vez aprovado, **o loteador deve submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, sob pena de caducidade.

Ora, a aprovação do loteamento pelo Município de Loanda foi exteriorizada através do **Decreto Municipal n.º 90/2018**, publicado em 13/6/2018 (DOC 13). Logo, o **termo final de 180 (cento e oitenta) dias** para seu registro, sob pena de caducidade, foi o dia 10 de dezembro de 2018. Porém **o referido loteamento não foi levado a registro (DOC 1)**.

A investigação cível revelou que o loteamento é aparentemente composto por **26 (vinte e seis) quadras e 417 (quatrocentos e dezessete) lotes**. Desse total, os próprios empreendedores confessaram (informação extraída dos autos n.º 0007971-03.2019.8.16.0017) que venderam pelo menos **244 (duzentos e quarenta e quatro) lotes** de diversas quadras, ao preço total (soma dos contratos) de R\$ 5.131.529,78 (cinco milhões cento e trinta e um mil quinhentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos)(**DOC 17**).

6 AMADEI; AMADEI, ob. cit., p. 281.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O Ministério Público não conseguiu reunir cópia de todos os instrumentos contratuais, mas foi municiado por alguns dos consumidores prejudicados, os quais forneceram as segundas vias de alguns instrumentos. Conforme a tabela em anexo (**DOC 18**), somam-se aproximadamente **80 (oitenta) instrumentos contratuais de promessa de compra e venda**.

As vias dos instrumentos contratuais (**DOC 19**) angariados pelo Ministério Público anunciam **negócios de compra e venda** realizados aproximadamente entre 08 de abril de 2017 a 15 de outubro de 2018, ou seja, **todos os negócios jurídicos foram celebrados antes do registro imobiliário do loteamento e alguns deles foram celebrados antes mesmo da aprovação do loteamento pela Prefeitura do Município de Loanda**.

2.4 DA RESPONSABILIDADE CIVIL POR LESÃO A ORDEM PÚBLICA CONSUMERISTA

2.4.1 Da existência de relações jurídico-consumeristas e da tutela jurisdicional coletiva

O Ministério Público pretende que os réus sejam condenados: **a)** ao ressarcimento dos consumidores adquirentes dos terrenos em valores monetariamente atualizados e acrescidos por juros moratórios; **b)** à indenização pelo dano moral individualmente sofrido por consumidor, tendo por valor mínimo a mesma quantia paga por terreno, considerando-se não apenas a frustração de suas legítimas expectativas relacionadas à concretização de seu direito à propriedade privada e à moradia, mas pelo *marketing* agressivo a eles direcionada (e.g., *slogan* “SEU SONHO COMEÇA AQUI”) e pela notória valorização natural do terreno ou valorização por conta das obras que seriam instaladas se entregue tivesse sido tal como prometido – destacando-se ainda a eventual condição de hipervulnerabilidade de alguns consumidores que pode impor dano moral mais intenso; **c)** à indenização pelo dano moral consumerista coletivo.

As relações de consumo visam ao estabelecimento de relações jurídico-contratuais entre fornecedores e consumidores a fim de fazer a moeda circular, de gerar empregos e de manter a economia do país.

Para estabelecimento de uma relação saudável entre os seus sujeitos, foi necessário promover a proteção legal ao consumidor, considerado o elo mais fraco dessa relação, contra abusos e a má-fé dos fornecedores.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Assim, o Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal n.º 8.078/1990) foi instituído tendo por base os princípios da dignidade humana, da ordem econômica, os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa e a justiça social (CF, arts. 1.º, III e IV, 5.º, *caput*, XXXII, 24, 170, V, e ADCT, art. 48).

Indubitavelmente, os réus (principalmente as pessoas jurídicas) se apresentam como **“fornecedores”** nos moldes do art. 3.º, *caput*, daquele diploma legal⁷: **exercem ou exerceram atividade empresarial (i.e., onerosa, profissional e habitual) de comercialização de bens imóveis ou lotes do loteamento “Terras de Loanda”, sendo estes qualificados como “produtos” por eles fornecidos (CDC, art. 3.º, §1.º)**⁸. Adicionalmente, pelo disposto no art. 2.º-A da Lei Federal n.º 6.766/1979⁹, também são categorizados como **“empreendedores”** para os fins da mencionada lei.

Paralelamente, ainda se considerarmos que o loteamento “Terras de Loanda” tem finalidade urbana “residencial”, os adquirentes dos lotes devem ser juridicamente categorizados como **“consumidores”** para o efeito do quanto dispõe o art. 2.º do Código de Defesa do Consumidor¹⁰: **os adquirentes de lotes que os ocupam para a sua moradia e de sua família são destinatários finais fáticos e econômicos, na medida em que retiram o bem imóvel da circulação mercadológica.**

Destaca-se, aqui, que a tutela jurisdicional pretendida tem natureza “coletiva”, ou seja, visa a tutelar os direitos coletivos *lato sensu*, definidos legalmente pelo próprio Código de Defesa do Consumidor:

Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:

7 “Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.”

8 “Art. 3º [...] §1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.”

9 “Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser: a) o proprietário do imóvel a ser parcelado; b) o promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do promissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato; [...] d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis.”

10 “Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

I – interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

II – interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;

III – interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.

A doutrina rotula os direitos coletivos como “**transindividuais**”, direitos estes que transcendem o indivíduo isoladamente considerado, atingindo bens jurídicos materialmente indivisíveis e pessoas indeterminadas.

A denominação *direitos essencialmente coletivos* é termo amplo, eis que engloba duas esferas distintas: os direitos difusos e os direitos coletivos *stricto sensu*. Estas espécies constituem direitos que não pertencem à administração pública, tampouco a indivíduos determinados. Pertence, sim, a um grupo de pessoas, uma classe, a uma categoria, ou à própria sociedade, considerada em seu sentido amplo¹¹.

No âmbito jurisdicional, estes direitos são tutelados por ações de natureza coletiva, tais como a **ação civil pública**, regida pela Lei Federal n.º 7.347/1985 e também pelo Título III do Código de Defesa do Consumidor. A ação civil pública visa à responsabilização por danos materiais e morais causados, dentre outros, ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística e ao patrimônio público e social, sendo que todos compõem o cabedal dos direitos coletivos *lato sensu*.

No caso *sub judice*, as relações jurídico-consumeristas entre os “réus-fornecedores” e os “adquirentes-consumidores” são de duas espécies: **a)** relação jurídico-consumerista extranegocial; **b)** relações jurídico-consumeristas negociais, nas quais os réus-fornecedores celebraram negócios jurídicos de venda e compra ou de promessa de venda e compra com os adquirentes-consumidores atraídos pelas ofertas publicitárias (envolve direito coletivo *stricto sensu* e direitos individuais homogêneos).

Quanto à **relação jurídico-consumerista extranegocial**, os réus se colocaram no mercado como fornecedores de bens imóveis à universalidade de consumidores por meio de ofertas públicas, induzindo-os automaticamente a acreditarem, de boa-fé, que se tratava de um empreendimento legalmente hígido – afinal, não se esperar que fornecedores ofertem produtos

11 ZAVASCKI, Teori Albino. **Processo Coletivo**: tutela de direitos coletivos e tutela coletiva de direitos. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 34.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

ilegais à luz do dia e à vista das autoridades. Sabe-se que os consumidores têm como um de seus direitos básicos “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. 6.º, I), sendo este verdadeiro **direito difuso**.

Quanto às **relações jurídico-consumeristas negociais**, os réus-fornecedores celebraram negócios jurídicos de venda e compra ou de promessa de venda e compra com os adquirentes-consumidores atraídos pelas ofertas publicitárias, os quais tinham por objeto produtos “ilegais” (lotes de loteamento não aprovado, não registrado e não servidos pela infraestrutura legalmente exigida). Aqui, há simultaneamente **direito coletivo *stricto sensu* e direitos individuais homogêneos**.

Ao promoverem o loteamento e, direta ou indiretamente, a venda de lotes de loteamento não registrado; ao descumprirem promessa de instalação de obras de infraestrutura; e ao não transferirem os domínios de lotes aos consumidores, certo que os réus devem ser responsabilizados pelo “fato do produto”, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

Não tendo sido previamente registrado o loteamento e nem finalizadas as obras de infraestrutura, os lotes estão acometidos por grave e insuperável defeito, haja vista a impossibilidade de atender às finalidades almejadas pelos consumidores adquirentes (CDC, art. 18¹²).

Embora a culpa e responsabilidade civil dos réus esteja sobejamente delineada por meio do conjunto probatório anexado, destaca-se que no caso concreto os réus são corresponsáveis solidários pela reparação da integralidade de todos os danos causados aos respectivos consumidores que adquiriram os lotes, independentemente da existência de culpa – **responsabilidade objetiva** (CDC, art. 12)¹³.

2.4.2 Da vulnerabilidade dos consumidores diante da ampla e abusiva publicidade para venda dos lotes

- 12 “Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.”
- 13 “Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.”

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Cabe especificar as flagrantes violações ao direito difuso dos consumidores à proteção contra publicidade abusiva, conforme aventado acima.

O princípio da vulnerabilidade do consumidor está presente no art. 4.º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor¹⁴. Ele busca reequilibrar as relações de consumo, visto que o fornecedor, sob a ótica fático-econômica, normalmente está em vantagem sobre o consumidor, de forma que o princípio reconhece esse desequilíbrio e visa garantir igualdade formal-material a todos os sujeitos.

Essa é a explicação da professora Claudia Marques¹⁵

Vulnerabilidade: Trata-se do princípio básico do Código de Defesa do Consumidor, ou como afirmou o STJ: “O ponto de partida do CDC é a afirmação do Princípio da Vulnerabilidade do Consumidor, mecanismo que visa a garantir igualdade formal-material aos sujeitos da relação jurídica de consumo, o que não quer dizer compactuar com exageros que, sem utilidade real, obstem o progresso tecnológico, a circulação dos bens de consumo e a própria lucratividade dos negócios.” (REsp 586.316/MG). Os novos estudos europeus (Fiechter-Boulvard, *La notion*, p. 15 e ss.) sobre a vulnerabilidade, em termos de noção, procuram distingui-la de sua fonte ou base filosófica: a igualdade ou desigualdade entre sujeitos. Isto porque a igualdade é uma visão macro do homem e da sociedade, noção mais objetiva e consolidada, em que a desigualdade se aprecia sempre pela comparação de situações e pessoas: aos iguais trata-se igualmente, aos desiguais trata-se desigualmente para alcançar a justiça. Já a vulnerabilidade é filha deste princípio, mas noção flexível e não consolidada a qual apresenta traços de subjetividade que a caracterizam: a vulnerabilidade não necessita sempre de uma comparação entre situações e sujeitos.

No caso em tela, os consumidores reúnem **vulnerabilidade técnica, jurídica e econômica**.

Vulnerabilidade técnica presumida, visto que os consumidores desconhecem todas as regras para garantia de que aquele determinado loteamento e/ou empreendedor/fornecedor lhes entregará o prometido em contrato. A agressiva propaganda e marketing prometeu fazê-lo, mas na prática tal não sucedeu. Desconhecem a totalidade das circunstâncias ou regras de garantia de transferência de domínio nos casos do loteamento; toda questão é muito complexa e envolve aspectos da construção civil, saneamento básico, serviços públicos, meio ambiente. Não é possível

14 “Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: I – reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo; [...]”

15 MARQUES. Claudia Lima *et al.* Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019, livro eletrônico.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

exigir que o consumidor tenha conhecimento sobre todos esses itens, razão pela qual está em desvantagem ao adquirir lotes.

A **vulnerabilidade jurídica** é evidente, pois não possuem conhecimento específico acerca da lei, dos regramentos administrativos, não lhes sendo exigível a ciência da necessidade de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis para somente depois poderem comprar os lotes.

Por fim, revela-se também evidente a **vulnerabilidade econômica** dos consumidores em face dos réus, pois quem vai construir um loteamento urbano possui um capital muito maior do que quem está adquirindo um lote, em sua maioria de forma parcelada.

Não é razoável exigir que o consumidor tenha experiência ou conhecimento econômico ou contrate um especialista na área antes de comprar o lote. Afinal, os réus prometeram aos consumidores de que o “SEU SONHO COMEÇA AQUI”, ou seja, no loteamento “Terras de Loanda”.

A propósito, no conhecido buscador “**Google**”, ao procurar pelos termos “**loteamento Terras de Loanda**”, é possível localizar um *link* da página da rede social “**Facebook**” do referido empreendimento.

Por intermédio dessa ferramenta é possível tatear que foi amplamente divulgado em Loanda o lançamento do dito empreendimento, **destacando-se dezenas de imagens promocionais e vídeos de propaganda e do início de obras, ou seja, amplos métodos comerciais para venda dos referidos terrenos.**

Dentre essas **imagens**, destacam-se (**DOC 20**): **a)** fôlder com um casal abraçado, sorrindo, olhando para o consumidor com os dedos polegares em sinal de “positivo”; ao lado, o desenho de casas e a frase “SEU SONHO COMEÇA AQUI”, destacando o nome do empreendimento “Terras de Loanda” e um número de telefone para contato; também um destaque para a frase “OBRAS ACELERADAS” e a indicação “ANELAR INCORPORADORA”, ao lado; **b)** uma segunda imagem com o desenho do nascer/pôr do sol por trás do senho de uma casa e o destaque “TERRAS DE LOANDA”, telefones, *e-mails* “anelarincorporadoraloanda@gmail.com” e “terrasdeloanda@gmail.com” e um endereço em Loanda; **c)** foto da entrada do ponto comercial com ampla propaganda nos batentes ou ombreiras da porta de entrada do escritório de vendas destacando “TERRAS DE LOANDA” e “ANELAR INCORPORADORA”; **d)** foto de uma rua aberta recém-aberta em meio a pasto donde seria o loteamento, postes instalados e tubos de concreto de água de chuvas; **e)** foto de uma carreta com um trator sendo descarregado no local das obras; **f)** foto

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, *e-mail* “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

de buraco com algumas manilhas de tubo de água de chuva ou esgoto instaladas, um trabalhador e um trator amparando a colocação da manilha no local da obra; **g)** foto de trator colocando terra na caçamba de um caminhão no que seria o 'local das obras' do loteamento; **h)** foto de um caminhão com equipamento e trabalhadores implantando postes; **i)** foto de uma mulher sobre um espaço de grama/terra e uma placa com o número "03 – TERRAS DE LOANDA"; **j)** foto de dois homens já dentro de um buraco ligando tubos no que seria um local para contenção de água de chuva ou esgoto; **k)** foto de ampla vala aberta e máquina e trabalhadores instalando tubos de esgoto ou água de chuva; **l)** foto aérea das ruas abertas demonstrando as quadras do local do loteamento, inclusive com o nascer ou pôr do sol aos fundos da fotografia; **m)** fotos de um ringue de luta com um grande fôlder dentro do ringue dando conta de que os empreendedores divulgaram o loteamento na promoção de uma luta com acesso ao público; **n)** foto do local do escritório de vendas dos lotes, bexigas grudadas no teto, mapa colado na parede demonstrando a localização dos terrenos e quadras; **o)** foto do um casal estendendo o braço ao terreno provavelmente demonstrando "o sonho" ou "a conquista" da aquisição do terreno; **p)** uma barraca armada provavelmente no local do terreno ou parque de exposições de Loanda, com colaboradores do empreendimento vestindo camisetas vermelhas com a frase "SEU SONHO COMEÇA AQUI"; **q)** foto com dois homens brindando o que seria a venda de um dos terrenos com um fôlder do "loteamento Terras de Loanda" aos fundos; **r)** foto com 9 (nove) colaboradores vestidos com camiseta igual destacando a frase "SEU CONHO COMEÇA AQUI", a denominação "TERRAS DE LOANDA" e a imagem da casa com nascer do sol aos fundos; **s)** foto com aproximadamente 23 (vinte e três) pessoas/colaboradores vestidos com a mesma camiseta, com os braços elevados, mapa do lote aos fundos, sorrindo, propagandeando o empreendimento; **t)** exposição de documentos (certidão, alvará de licença) emitidos pela Prefeitura dando conta da aprovação de projetos do "LOTEAMENTO TERRAS DE LOANDA".

Nessa mesma **página de Facebook** do empreendimento "TERRAS DE LOANDA" foi possível extrair **vídeos**, dentre os quais (**VIDE 4 VÍDEOS anexo**): **a)** imagens construídas em desenho de computador mostrando famílias, quadras e lotes, veículos e uma voz ao fundo acompanhada de uma música dizendo sobre o "LANÇAMENTO DO LOTEAMENTO" no "PRÓPRIO LOCAL" do loteamento nos dias 8 e 9 de abril de 2017; **b)** outro vídeo com uma máquina pesada fazendo valetas no que seria o local do loteamento, um caminhão caçamba recebendo as terras e dezenas de tubos de concreto soltos por sobre a área ao redor; **c)** outro vídeo com um trator igualmente fazendo valetas e já mostrando tubos de manilhas de concreto no local do loteamento; **d)** outro vídeo mostrando ruas





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

sendo abertas no que seria o local do loteamento, com barulho e imagens de tratores e postes já instalados.

O *marketing* também se multiplicou por meio de veículos automotores fazendo propaganda com áudio pelas ruas da cidade; realização de *show* em praça pública com exposição do lançamento do empreendimento em vídeo “3D” num telão; vários colaboradores dos empreendedores com camisetas propagandeando pelas principais avenida/cruzamentos/sinais da cidade; sala comercial no centro da cidade com mapa do terreno colado na parede; *show* de lutas patrocinado pelo empreendimento e aberto ao público; armação de barracas no local do loteamento para venda ali das unidades; dentre outros meios de divulgação, ou seja, era impossível aos consumidores “não confiarem” de que se tratava de um ótimo investimento (DOC 21).

2.4.3 Dos testemunhos angustiantes de alguns consumidores

Embora tenhamos coletado cerca de 80 (oitenta) instrumentos contratuais fornecidos por diversos consumidores que vieram reclamar seus direitos junto ao Ministério Público, tomamos por termo as declarações de alguns consumidores (**vide vídeos de depoimentos inclusos**), dentre os quais, destacaremos a angústia de alguns deles no fato concreto sob análise deste Juízo:

a) a consumidora **LUZIA PEREIRA DOS SANTOS** (CPF n.º 038.405.704-80 e CI/RG n.º 5.204.105-8), disse que representou seu filho e investiu todas as reservas dele em árduo trabalho de 5 (cinco) anos no Japão conquistado ao longo de cinco anos. Seu filho chama-se Fernando Pereira dos Santos. Ele mora no Japão e comprou 3 (três) terrenos no loteamento. A declarante afirma que houve carreatas, panfletagem, estande na praça, estande no loteamento, outdoor, tendo sido bem veiculado na cidade. Seu filho pediu à declarante que queria comprar terrenos na cidade e então conversou com Marcelo e Andreia, foi no local e viu máquinas trabalhando no local, passou as informações ao seu filho e então, seu filho também conversou por telefone com Marcelo e então comprou/pagou os terrenos, tendo fechado negócio com Marcelo e Andreia. Pagaram R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por um terreno; R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) pelo segundo; e um terceiro cujo valor não lembra. Achava que ia dar tudo certo. Ouvia boatos de que estava dando problemas e foi procurar Marcelo e ele falava que o negócio era sério e que não daria problemas. Quando foi pegar o recibo de quitação do último terreno, já estava fechado. E o valor que pagaram não foi ressarcido. Seu filho continua morando no Japão e seu filho sente-se lesado, pois era ‘o único dinheirinho’ que ele teria conseguido juntar (**vide DOC 34.1 e VÍDEO de Depoimento incluso**);

b) os consumidores **JOSÉ ROBERTO NUNES DA SILVA** (CPF n.º 617.665.349-53 e CI/RG n.º 3.751.748-2) e **NEUSA MARIA DA SILVA** (CPF n.º 816.033.989-53 e CI/RG n.º 21.902.978-7), casados entre si, residentes no Estado de São Paulo, já com alguma idade, afirmam que queriam retornar a residir em Loanda/PR e ouviram falar do loteamento “Terras de Loanda”, tendo gasto suas economias para adquirirem 4 (quatro) terrenos, negociados com “Enima” ou “Inimá”. Na época, deslocou-se até Loanda, foi à Prefeitura e ouviu que JAMIL teria recebido uma parte dos terrenos.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Pagaram pelos 4 (quatro) terrenos o total de R\$ 61.288,00 (sessenta e um mil duzentos e oitenta e oito reais). Conversaram com Marcelo por telefone. Neusa ficou sabendo das vendas pelo seu irmão, pois sua família mora em Loanda. Não foram ressarcidos dos valores pagos (**vide DOC 34.2 e VIDEO de Depoimento anexo**);

c) a consumidora **CRISTIANA MARIA DA SILVA** (CPF n.º 059.8898.089-00 e CI/RG n.º 9.351.105-0), comerciária na cidade de Loanda, percebeu a panfletagem e o amplo anúncio do loteamento “Terras de Loanda” (tenda no local do loteamento, show de divulgação etc.). Dirigiu-se ao local de venda, tendo entregue como pagamento para a aquisição de lote seu carro no valor de R\$ 17.789,00 (dezesete mil setecentos e oitenta e nove reais) e outros R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) em dinheiro. Depois do problema, foi junto com outras pessoas procurar o empreendedor e este teria dito que não recebeu dinheiro do sócio dele e que, por isso, “não assinaria escrituras”. Não foi ressarcida do valor (**vide DOC 34.10 e VIDEO de depoimento incluso**);

d) o consumidor **DOUGLAS EMANUEL ALVES ROMÃO** (CPF n.º 044.436.769-10 e CI/RG n.º 7285081-5) disse que houve o maior “bafafá”, muita propaganda, até vereador envolvido, *show*, muito divulgado. Adquiriu 2 (dois) terrenos, negociado com Marcelo, tendo entregado como pagamento o automóvel “Chevrolet Cobalt” (quitado ano 2014) no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Atualmente está sem carro e sem o sonho da casa própria (**vide DOC 34.7 e Vídeo de depoimento em anexo**);

e) o consumidor **VANDO MARTINELI PAULA** (CPF n.º 031.752.649-99 e CI/RG n.º 7655968-6) afirma que foi feita “uma propaganda danada” sobre o empreendimento (inclusive panfletagem, carros de som na rua, anúncio em rádio, lá no local do loteamento instalaram barracas de venda, *show* de lançamento na praça principal, com um vídeo em “3D” sobre o empreendimento), tendo sido “bem impactante para uma cidade pequena como a nossa”. Os preços começaram altos e depois de algum tempo foram reduzidos, tendo uma corretora chamada Marlene (empresa “Brugim”) oferecido à venda um dos terrenos, dizendo que estavam melhorando o preço por conta de algumas obras de infraestrutura que queriam terminar. Houve uma promessa de que em 6 (seis) meses poderiam murar e depois de 1 (um) ano “o pessoal sumiu”. Pagaram R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) ou R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). O escritório de venda do empreendimento permaneceu aberto mais de 1 (um) ano na cidade, num total aproximado de 2 (dois) anos. O declarante e um grupo de consumidores foram até o local e conversaram com o JAMIL e um vereador genro dele (“Bau” – Irineu dos Santos), tendo dito que vendeu o terreno por R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), todavia só recebeu R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais) e por isso não assinaria a transferência, tendo “a conversa ficado nisso” (**vide DOC 34.3 e Vídeo de depoimento em anexo**);

f) o consumidor **PEDRO HENRIQUE ZAMBONI** (CPF n.º 222.995.658-25 e CI/RG n.º 133135340) trabalha num jornal local, “fazia tiro de guerra” e tinha um projeto pessoal de casamento. Impressionou-se com a divulgação do loteamento, onde inclusive teria um espelho d’água e como diziam “era um sonho”. Comprou um lote, o tempo passou, não realizaram as obras de infraestrutura e depois constatou ter sido enganado. Casou-se, mas não conseguiu realizar seu sonho de construir sua casa e só não mora de aluguel porque sua mãe lhe ajudou cedendo um imóvel para morar (**vide DOC 34.8 e Vídeo de Depoimento incluso**);

f) o consumidor **MÁRCIO FERNANDES** reside em Campinas/SP e tem familiares em Loanda. Soube do empreendimento através de seus sogros. Comprou um terreno no dito loteamento. Um casal representando o loteamento, inclusive, foi até sua casa em Campinas para receber a entrada e assinar os instrumentos contratuais. Também segue frustrado no seu projeto de aquisição de terreno,





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

pois não lhe entregaram escritura e nem tão pouco as obras prometidas, não tendo sido procurado para ressarcimento por quem quer que seja (**vide DOC 34.9 e Vídeo de Depoimento incluso**).

Esses são os depoimentos de apenas alguns dos consumidores, mas todos eles têm uma triste história a narrar do quanto se sentem frustrados e enganados ao investirem preciosa reserva arduamente conquistada com seus esforços, muito sofrendo por não terem mais o dinheiro de suas reservas e tão pouco os terrenos prometidos.

2.4.4 Da invalidade absoluta dos negócios jurídicos. Das cláusulas abusivas

A fim de que o negócio jurídico seja válido, é necessário que ele tenha agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei, segundo dispõe o art. 104 do Código Civil¹⁶. A ausência de um desses requisitos torna nulo o negócio jurídico, nos termos do art. 166¹⁷ do mesmo Código.

Analisando-se os contratos em questão, verifica-se que um dos requisitos de validade dos negócios jurídicos firmados está ausente, qual seja, o **objeto lícito**.

Isso porque, conforme já demonstrado, **os lotes não poderiam ser vendidos antes do registro e mesmo assim o foram**, razão pela qual as alienações objetos dos contratos são contrários à ordem jurídica. Por consequência, os negócios jurídicos são inválidos ou são nulos de pleno direito.

Trata-se de invalidade ou nulidade absoluta, visto que recai sobre um dos requisitos essenciais de validade do negócio jurídico. Assim é o ensinamento do professor Flávio Tartuce:

[...] A nulidade absoluta ofende regramentos ou normas de ordem pública, sendo o negócio absolutamente inválido, cabendo ação correspondente para declarar a ocorrência do vício. O art. 166 do atual CC, em termos gerais, consagra as hipóteses de nulidade, a saber: [...] ¹⁸.

Esse é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

- 16 “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei.”
- 17 “Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: [...] II – for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; [...] 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 objeto fraudar lei imperativa.”
- 18 TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016. p. 291.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO CONTRATO. **IRREGULARIDADE NO LOTEAMENTO. VIOLAÇÃO À LEI N. 6.766/79. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO EMPREENDIMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.** NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELO ÓRGÃO MUNICIPAL. **OBJETO ILÍCITO. NEGÓCIO NULO.** PRECEDENTES DESTA CORTE. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. POSSIBILIDADE DE RATEIO DAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ANTE A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. I. **Os projetos de loteamento e desmembramento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal e, caso obtenham parecer positivo, devem ser submetidos a registro imobiliário no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade de aprovação, conforme preconiza os artigos 12 e 18 da Lei 6.766/79.** II. **A lei proíbe a venda de lotes de loteamento sem registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 37, Lei Federal no. 6.766/79), os negócios jurídicos de compra e venda de frações ideais ou lotes do loteamento celebrados expressamente contra vedação legal, são atos jurídicos nulos, uma vez que possuem objeto ilícito (art. 166, II, Código Civil).** III. “Não havendo os requisitos legais de loteamento, “inviável se torna para o ente Municipal a aprovação do projeto em discussão, não podendo o Judiciário convalidar ato praticado de forma irregular” (Apelação Cível TJPR 125.157” (apelação nº 0002341-42.2014.8.16.0113, relator: des. Marcelo Gobbo Dalla Dea). IV. É possível o rateio dos honorários advocatícios quando se vislumbrar a existência de sucumbência recíproca, como ocorreu na presente, conforme precedentes desta Câmara: TJPR - 15ª C.Cível - 0036797-90.2019.8.16.0000 - Colorado - Rel.: Desembargador Jucimar Novochadlo - J. 04.09.2019. (TJPR - 15ª C.Cível - 0001356-02.2019.8.16.0080 - Engenheiro Beltrão - Rel.: Juiz Fabio Andre Santos Muniz - J. 17.08.2020). (TJPR, AC n.º 00013560220198160080, Relator Juiz Fabio André Santos Muniz, 15.ª Câmara Cível, j. 17/8/2020, DJe 17/8/2020, destaques nossos).

As pessoas jurídicas e naturais corrés estavam devidamente cientes da irregularidade do loteamento e da proibição de venda de lotes. Entretanto, direta ou indiretamente, realizaram a alienação da mesma forma, adicionando abusiva e dolosamente **uma cláusula contratual especial (em alguns instrumentos contratuais)** que **comunica aos adquirentes as condições do loteamento, inclusive a ausência de registro, dando-lhes a opção de desistir da compra até que o devido ato ocorra.**

Ao passo em que o **art. 37 da Lei Federal n.º 6.766/1979**¹⁹ é categórico e objetivo ao proibir **a venda ou promessa de venda** de lotes de loteamento não registrado, se forem objetos de negócios jurídicos, estes serão absolutamente inválidos, o que, evidentemente, inclui a referida cláusula:

Cláusula Especial ao Presente Instrumento: Como cláusula especial ao presente instrumento e, descrita de maneira destacada, o comprador declara estar ciente de

19 Art. 37 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

que o empreendimento apesar de totalmente aprovado pelos órgãos competentes, ainda carece de registro perante o cartório de registro de imóveis da Comarca de Loanda-PR. Por isso mesmo, esse instrumento é uma promessa de aquisição, com pedido de reserva de lote.

Parágrafo Primeiro. Até o registro do Loteamento perante o CRI competente, o adquirente poderá desistir da compra, e, receberá o valor porventura adiantado devidamente corrigido, sendo certo que, após o registro e, portanto, com a total regularização do empreendimento, o compromisso passará a ter o caráter de compra e venda, e, as cláusulas abaixo estarão ratificadas para todos os fins efeitos legais passando o instrumento a vigor de acordo com as mesmas:

Parágrafo Segundo. O adquirente será devidamente notificado através de e-mail fornecido no ato da compra, do registro do loteamento perante o cartório de registro de imóveis para efeitos desta cláusula especial, declarando estar ciente dela em todo seu conteúdo para todos os fins e efeitos legais (v.g.: **DOC 22**).

É importante destacar que **o negócio jurídico absolutamente inválido ou nulo é impassível de confirmação ou convalidação**, nos termos do art. 169 do Código Civil. **Dita “cláusula contratual” não tem a eficácia jurídica de revogar norma federal e tão pouco o de validar negócios jurídicos de que faça parte.**

Além disso, **essa disposição é enganosa**, pois os consumidores acreditaram, de boa-fé, que não havia quaisquer problemas relacionados aos lotes por eles adquiridos, imaginando que o registro imobiliário seria mera formalidade que não impediria a aquisição – algo fácil de resolver, pois. É fácil perceber que eles foram induzidos a erro a respeito da natureza do negócio jurídico; acreditavam que estavam realizando um negócio jurídico válido.

O art. 37 do Código de Defesa do Consumidor veda toda publicidade enganosa:

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.

A dita cláusula contratual, por si só, também é abusiva e nula, nos termos do **art. 51, I, do Código de Defesa do Consumidor**, visto que impossibilita a responsabilidade dos fornecedores pelos vícios jurídicos do contrato.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

I – impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis; [...]

Ora, as pessoas jurídicas réus tinham pleno conhecimento do vício jurídico e, de forma ludibriosa, tentaram se livrar da responsabilidade mostrando que os consumidores foram informados acerca da ausência do registro do empreendimento. A dita cláusula nos instrumentos contratuais pelos empreendedores viabilizou a venda e o recebimento de valores e bens pelos lotes vendidos, restando aos consumidores o risco de pagarem até mesmo à vista por lotes que nunca lhes foram transferidos.

A conduta é ainda mais grave se considerarmos que a indigitada cláusula foi inserida em um “contrato de adesão”, i.e., em um instrumento contratual padrão elaborado unilateralmente pelos loteadores ao qual os adquirentes simplesmente aderiram sem a possibilidade de discutir o seu conteúdo – intensificação da vulnerabilidade jurídica.

Os réus empreendedores venderam os lotes prometendo que entregariam o produto final e acabado, ou seja, com as obras de infraestrutura aptas à construção e o devido título de domínio.

Todavia, passado o prazo, não registraram o loteamento, não realizaram todas as obras de infraestrutura e não entregaram as escrituras públicas de domínio de lotes. Em verdade, após a apropriação dos valores pagos pelos consumidores, fecharam seu escritório comercial e alguns deles inclusive desapareceram do Município de Loanda e não prestaram contas ou ressarciram os consumidores lesados.

2.4.5 Da responsabilidade objetiva pelos danos materiais e morais

Essa multiplicidade de informações na página “TERRAS DE LOANDA” na rede social *Facebook* alcançou os propósitos dos empreendedores, ou seja, os empreendedores/fornecedores convenceram dezenas de consumidores de que o produto oferecido (lotes do loteamento “Terras de Loanda”) era um investimento seguro e viável, podendo nele investirem seus sonhos e reservas financeiras, confiantes de que o loteamento seria entregue na forma e no tempo prometidos, pois os empreendedores se tratavam de pessoas honestas e probas. O sócio-administrador da pessoa jurídica LÍRIO DOS VALORES era proprietário da gleba onde estava sendo implantado o loteamento





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

e o seu sócio JAMIL residia em Loanda, sendo pessoa conhecida na cidade, sendo inclusive sogro de um vereador da cidade.

Não obstante, importante considerar o trauma sofrido com a frustração do projeto de vida imaginado pelos consumidores a partir da aquisição dos lotes, porquanto muitos intentavam residir na localidade, edificar residência, trazer conforto e segurança para suas famílias, realizar o sonho da casa própria acreditando na propaganda dos empreendedores reportada em todos os meios de *marketing*, i.e., a frase amplamente e repetidamente divulgada que se tornou o slogan do empreendimento: “**SEU SONHO COMEÇA AQUI**”.

Importante destacar a angústia em que foram e estão sendo submetidos esses consumidores, pois muitos **entregaram tudo que tinham**, inclusive seus **SONHOS**, tal como sugerido e propagandeado pelos empreendedores.

Há dentre eles quem poupou graças a árduo trabalho no Japão por mais de 5 (cinco) anos; outros entregaram o único bem móvel que possuíam (automóvel); outros penosamente trabalhavam como comerciários juntando economias por longos anos; outros ainda residem em outros Estados da Federação e se impressionaram com o *marketing*, pontuando o sonho de “voltar a residir em Loanda”, onde estavam seus familiares. Cada consumidor tem sua angústia a relatar e todos eles o prejuízo a protestar.

Destarte, está devidamente comprovado o defeito/fato do produto (comercialização de lotes sem prévio registro do loteamento; não realização das obras de infraestrutura tornando impossível edificação no local; abandono do empreendimento etc.), o prejuízo aos consumidores (material e moral); e o nexa causal entre os aludidos prejuízos e o defeito/fato do produto, de forma que os réus devem ser solidariamente condenados a promover a integral reparação dos danos ocasionados aos respectivos consumidores, sendo despicienda a apuração da culpa do fornecedor, tratando-se de responsabilidade objetiva, nos termos do que dispõe o **artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor**:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Embora evidente a conduta ilícita e o descumprimento do contrato pelo empreendedor, verifica-se aqui a aplicação da **responsabilidade objetiva**.

Essa tem justificativa na “Teoria do Risco da Atividade”, a qual preconiza que o dano causado a outrem em razão de uma atividade de risco desenvolvida em favor do agente deve ser reparado, ainda que não haja culpa. Ela está prevista no art. 927, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Em matéria consumerista, o fornecedor, ao exercer uma atividade no mercado de consumo, aceita os riscos dessa atividade, não podendo repassá-los ao consumidor. Quem obtém vantagem econômica realizando uma atividade no mercado de consumo deve responder pelos eventuais vícios dos produtos fornecidos, independente de culpa.

A **responsabilidade objetiva** em sede de relação de consumo é defendida pela doutrina:

Desde seu surgimento, a teoria do risco vem experimentando grande evolução. Sobretudo no que diz respeito às espécies de riscos reconhecidos como determinantes à imputação de responsabilidade objetiva. Dentre outros, é corrente na doutrina de direito privado a menção ao risco-proveito, o risco-criado, o risco profissional, o risco excepcional, assim como o risco integral.

No direito do consumidor, seja pela posição negocial ocupada pelo fornecedor – responsável pela reparação dos danos causados – ou mesmo pelo aspecto econômico que envolve a relação de consumo no mercado de consumo –, o fundamento essencial do regime de responsabilidade objetiva do fornecedor é a teoria do risco-proveito. Ou seja, responde pelos riscos de danos causados por atividades que dão causa a tais riscos aqueles que a promovem, obtendo delas vantagem econômica. Trata-se, no caso, da distribuição dos custos que representam os riscos causados pela atividade de fornecimento de produtos e serviços no mercado de consumo. E não se diga que o fornecedor suportará tais custos. Apenas que se elege um critério eficiente de sua redistribuição por toda a cadeia de fornecimento, uma vez que os mesmos serão necessariamente repassados, por intermédio do sistema de preços, a todos os consumidores que terminam por remunerar o fornecedor também em consideração dos custos representados pelas eventuais indenizações que ele venha a suportar²⁰.

E prossegue:

20 MIRAGEM, Bruno. **Curso de Direito do Consumidor**. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, livro eletrônico.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

[...] Por outro lado, a responsabilidade pelo vício do produto ou do serviço decorre da violação a um dever de adequação. Adequação, entendida como a qualidade do produto ou serviço de servir, ser útil, aos fins que legitimamente dele se esperam.

[...]

O vício de qualidade do produto ou do serviço decorre da ausência, no objeto da relação de consumo, de propriedades ou características que possibilitem a este atender aos fins legitimamente esperados pelo consumidor²¹.

No caso em tela, está presente o vício de qualidade dos lotes em questão. Eles não podem ser utilizados porque não possuem matrícula individualizada, não sendo possível construção em seus terrenos, tampouco há estrutura no empreendimento, como já demonstrado, havendo apenas a introdução de tubos de concreto e alguns postes em 2017, o que depois foi abandonado. Os lotes não são adequados ao fim a que se destinam, a que se espera deles no momento de sua aquisição. Os consumidores os adquiriram para a construção de casas em um lugar com infraestrutura, o que se mostrou completamente inócuo.

Não obstante tratar-se de responsabilidade objetiva, subsidiariamente, é manifesto o dolo dos réus que sabiam da necessidade de registrar o empreendimento no Registro de Imóveis antes de alienar os lotes, nos termos do art. 37 da Lei Federal n.º 6766/1979²² e do Decreto Municipal n.º 090/2018²³ (DOC 13). Todavia não fizeram o registro e não entregaram as obras de infraestrutura, tendo fechado seu escritório na cidade e desaparecido sem prestar contas, provocando a caducidade da aprovação (LL, art. 18²⁴).

2.4.6 Da indenização dos danos materiais (ressarcimento dos valores pagos)

Os réus devem ser **solidariamente condenados** ao ressarcimento dos consumidores adquirentes de lotes do Loteamento “Terras de Loanda” pelos danos materiais ou patrimoniais por eles sofridos, i.e., as quantias por eles pagas, corrigidas monetariamente e com acréscimo de juros moratórios até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos são demonstrados nos contratos firmados (total ou parcelas) e também por via de termos/declaração de quitação emitidos pelos empreendedores.

21 MIRAGEM, ob. cit.

22 Art. 37 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

23 Art. 7º Apos a edição deste decreto será expedido o respectivo alvará de licença de aprovação do loteamento, que deverá ser lavrado (sic) a registro na circunscrição imobiliária competente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua expedição, sob pena de caducidade da licença concedida, conforme previsto no art. 44, parágrafo segundo, da Lei Complementar n. 010/2012.

24 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:





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Conquanto a **responsabilidade** seja notoriamente **objetiva** (CDC, art. 12), sendo desnecessário discutir culpa, evidencia-se que ainda que esse caminho fosse trilhado, os réus deveriam ressarcir os consumidores quanto ao valor por eles despendido em razão da evidente ilicitude do ato por eles destacado.

O art. 186 do Código Civil dispõe que quem violar direito e causar dano a outrem comete ato ilícito: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. O art. 927, *caput*, do Código Civil preconiza que quem causar dano a outrem pela prática de ato ilícito deve repará-lo: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”.

Conforme os ensinamentos de Flávio Tartuce:

De início, o ato ilícito é o ato praticado em desacordo com a ordem jurídica, violando direitos e causando prejuízos a outrem. Diante da sua ocorrência, a norma jurídica cria o dever de reparar o dano, o que justifica o fato de ser o ato ilícito fonte do direito obrigacional. O ato ilícito é considerado como fato jurídico em sentido amplo, uma vez que produz efeitos jurídicos que não são desejados pelo agente, mas somente aqueles impostos pela lei.

[...]

A consequência do ato ilícito é a obrigação de indenizar, de reparar o dano, nos termos da parte final do art. 927 do CC²⁵.

De acordo com a doutrina de Pablo Stolze Gagliano, o conceito de responsabilidade civil advém da prática de atividades danosas que violam normas jurídicas preexistentes:

A noção jurídica de responsabilidade pressupõe a atividade danosa de alguém que, atuando a priori ilicitamente, viola uma norma jurídica preexistente (legal ou contratual), subordinando-se, dessa forma, às consequências do seu ato (obrigação de reparar). A responsabilidade civil deriva da agressão a um interesse eminentemente particular à vítima, caso não possa repor in natura o estado anterior de coisas.

Na questão de responsabilidade objetiva, ampara o risco, sendo assim, quem criar risco de dano a terceiro, deverá repará-lo. A relação de causalidade entre o ato do lesante é o dano causado ao lesado surge o dever de indenizar, podendo haver casos em que a culpa será presumida ou desnecessária a apuração de provas, ampliando-se a indenização de dano sem existência de culpa, ou seja, a atitude culposa passa a ser relevante, de menor importância, tendo relação de causalidade, o lesante agido ou não culposamente, surgirá à obrigação de indenizar.

Assim, para a configuração do ato ilícito civil é indispensável à prática de ato lesivo, da existência de dano (s) e do nexo de causalidade entre o(s) dano(s) e o

25 TARTUCE. Flávio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016. p. 486-487.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

comportamento do agente. Apenas se restarem evidenciados esses três elementos surgirá o dever de indenizar²⁶.

Repisa-se que sobejamente se evidencia a **responsabilidade objetiva** na relação de consumo detectada, ainda assim subsidiariamente depura-se grave violação dolosa da ordem jurídica no fato de venderem lotes de terrenos inexistentes, pois não registrados previamente no cartório imobiliário, como manda o art. 37 da Lei Federal n.º 6.766/1979.

Além disso, descumpriram de má-fé os negócios jurídicos ao não instalarem obras de infraestrutura, *conditio sine qua non* para viabilizar edificação de imóvel, ou seja, a efetivação “do produto” final objeto das relações de consumo firmadas.

2.4.7 Dos danos morais individuais

A Constituição Federal (art. 5.º, X) e o Código Civil (arts. 927 c/c 186 e 187) são claríssimos sobre a necessidade de reparação do dano moral, destacando-se que no caso concreto trata-se de responsabilidade objetiva (CDC, art. 12 c/c Código Civil, art. 927, parágrafo único).

O dano moral, em sua concepção originária de caráter subjetivo, se configura com a lesão aos direitos da personalidade, provocando ao lesado dor e sofrimento. Nos dizeres de Carlos Roberto Gonçalves:

Dano moral é o que atinge o ofendido como pessoa, não lesando seu patrimônio. É lesão de bem que integra os direitos da personalidade, como a honra, a dignidade, a intimidade, a imagem, o bom nome, etc., como se infere dos arts. 1º, III, e 5º, V e X, da Constituição Federal, e que acarreta ao lesado dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação²⁷.

A todos os consumidores adquirentes de lotes no loteamento “Terras de Loanda” é devida a indenização por danos morais em, pelo menos, o mesmo valor pago por eles na aquisição dos terrenos.

No caso em tela, houve lesão ao direito fundamental à **propriedade privada**, à **moradia** e à **qualidade de vida** dos consumidores que adquiriram os lotes do loteamento “Terras de Loanda”.

²⁶ GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo Curso de Direito Civil**: responsabilidade civil. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 9.

²⁷ GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: responsabilidade civil. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, v. 4, p. 388.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O **direito à propriedade privada** é um dos mais elementares direitos fundamentais (CF, art. 5.º, XXII), porquanto os seres humanos exprimem sua personalidade e desenvolvem suas atividades econômicas e sociais por meio da exteriorização objetiva de seu espírito em bens corpóreos sobre os quais detêm os poderes jurídicos de uso, fruição, disposição e reivindicação (Código Civil, art. 1.228, *caput*). Nesse sentido, agindo sob o manto protetivo desse direito fundamental, um dos bens mais almejados pelos brasileiros, principalmente os das classes menos favorecidas, é um bem imóvel no qual possa residir só e/ou com sua família: a famosa “casa própria”.

Logo, o direito fundamental à propriedade privada é meio para a realização fática do **direito fundamental à moradia** (em termos civilísticos, exercício do poder de “uso” de um bem imóvel destinado a fins residenciais), o qual também é considerado como “direito social” (CF, art. 6.º, *caput*), ou seja, como um direito decorrente do dever jurídico atribuído ao Estado *lato sensu* (à União, aos Estados-membros, ao Distrito Federal e aos Municípios) de garantir, da medida das possibilidades fático-jurídicas, moradia a todos os brasileiros.

Apesar de não ser essencial ao **direito fundamental à qualidade de vida** (CF, art. 5.º, *caput* c/c art. 225, *caput*) que as pessoas residam em imóvel sob seu domínio, é possível afirmar que a aquisição da “casa própria” é um grande passo para plena realização da dignidade humana, uma vez que, com ela, as pessoas e as famílias deixaram de destinarem recursos para pagamento de alugueis (recursos que podem ser investidos em alimentação, saúde, educação etc.) e não terão mais que se preocupar com o risco de terem que desocupar o imóvel por vontade do locador.

Não é possível viver de forma tranquila, sem estresse e ansiedade quando se coloca expectativas e recursos financeiros em um imóvel que na verdade não existe.

Imaginem-se quantos dias de preocupações os consumidores viveram nesses últimos três, quatro anos sabendo que estavam pagando as parcelas ou que pagaram integralmente para ter uma casa própria em um lugar que acreditaram que lhes proporcionaria uma boa qualidade de vida, mas viram que o loteamento nunca saiu do papel?! T tamanha preocupação transcende os limites do aceitável, razão pela qual não há alternativa senão os réus indenizarem os consumidores pelos danos morais causados.

Obviamente, todos esses direitos fundamentais valem não só contra o Estado e os agentes públicos, mas também contra agentes privados (eficácia horizontal dos direitos fundamentais):





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Os direitos sociais, como os direitos fundamentais em geral, têm um aspecto “negativo”, uma “dimensão defensiva”, que se identifica “com a exigência de abstenção” de condutas que possam lesionar ou ameaçar os bens jurídicos por eles tutelados, e, nesse aspecto, os direitos sociais aplicam-se diretamente às relações entre particulares. A discussão está em se os direitos sociais também se aplicam desde logo às relações privadas em seu aspecto prestacional.

O cabimento dessa aplicação horizontal imediata sempre deverá considerar a possibilidade de ponderação com outros direitos constitucionais e eventualmente legais, bem como a esfera de liberdade e autonomia própria das relações privadas. Portanto, “[a] dimensão do ônus econômico imposto ao particular é um dos dados da ponderação”. Ainda assim, os particulares podem exigir-se diretamente direitos fundamentais, tanto na dimensão “defensiva” destes, quanto na “prestacional”²⁸.

A lesão ao direito à moradia dos consumidores está configurado.

Os consumidores acreditavam no empreendimento, na sua infraestrutura e no que lhes proporcionaria: a casa própria em uma boa estrutura urbana. Tiveram seu **sonho - "SEU SONHO COMEÇA AQUI"**²⁹ - frustrado.

No momento da compra de lotes de um loteamento divulgado e entendido como um ótimo lugar para morar, com uma infraestrutura de qualidade, é inimaginável para os consumidores que anos mais tarde o empreendimento será considerado irregular, não haverá área construída e nem infraestrutura e eles não terão a propriedade do imóvel. A situação ultrapassa o razoável do que se esperar quando se adquire um lote.

Após ou durante o pagamento dessa quantia, vislumbra-se que é muito difícil a compra de outro imóvel para ter a casa própria, principalmente para pessoas de baixo poder aquisitivo.

Então, além de causar sofrimento por anos de espera e nem sequer ter um imóvel construído, os réus também são responsáveis por impossibilitar que os consumidores adquiram outro imóvel a fim de estabelecer sua moradia.

Quanto ao valor, é necessário que analisemos os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. O valor a título de danos morais deve ser proporcional ao dano sofrido, bem como deve levar em consideração as condições financeiras do autor e da vítima. Nestes termos:

Pode-se afirmar que os principais fatores a serem considerados são: a) a condição social, educacional, profissional e econômica do lesado; b) a intensidade de seu sofrimento; c) a situação econômica do ofensor e os benefícios que obteve com o ilícito; d) a intensidade do dolo ou o grau de culpa; e) a gravidade e a repercussão

28 CLÈVE. Cléverson Merlin et al. **Direito Constitucional Brasileiro**: teoria da constituição e direitos fundamentais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, v. 1, livro eletrônico.

29 Grito de guerra, slogan ou tagline utilizado pelos fornecedores/empreendedores





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

da ofensa; e f) as peculiaridades e circunstâncias que envolveram o caso, atentando-se para o caráter antissocial da conduta lesiva³⁰.

Examinando-se o caso *sub judice*, verifica-se que muitos consumidores lesados é de baixa renda, o que gera um sofrimento muito maior, pois para os tais, toda reserva ou parcelas mensais que sacrificavam outros desejos, foram utilizadas para adquirir um imóvel que não existe. Enquanto que a situação econômica dos réus é de grande vulto, visto que as pessoas empresárias alienaram 244 (duzentos e quarenta e quatro) lotes ao valor de R\$5.131.529,78 (cinco milhões cento e trinta e um mil e quinhentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos) (**DOC 17**). Os valores efetivamente pagos deverão ser devolvidos em sede de compensação por danos materiais, evidenciando-se a vultuosa situação econômica das pessoas empresárias réus.

O grau de dolo dos corréus fornecedores empreendedores foi altíssimo, eis que sabiam da impossibilidade de alienar os lotes antes do registro do loteamento no Ofício de Registro de Imóveis e mesmo assim o fizeram, causando graves danos aos adquirentes, como devidamente fundamentado. Os danos morais em questão exigem o dever de reparar esses danos sofridos, tendo igualmente caráter punitivo.

É o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

O valor do dano moral tem sido enfrentado no STJ com o escopo de atender a sua dupla função: reparar o dano buscando minimizar a dor da vítima e punir o ofensor, para que não volte a reincidir. (STJ, REsp n.º 715320/SC, Relatora Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, j. 28/8/2007).

Para mensurar este valor, é importante pontuar: **a)** os réus agiram com amplo, múltiplo e agressivo *marketing* para convencer os consumidores sobre a aquisição dos terrenos, o que amplificou em muito o ímpeto dos consumidores para entregarem suas reservas e seu sonho nas mãos dos réus; **b)** um dos réus residia e reside em Loanda (sócio JAMIL), estando o imóvel em nome de pessoa jurídica empresarial do qual é sócio, aberta com o fito propósito de formalizar dito loteamento; **c)** o loteamento havia sido aprovado pela Prefeitura e bastava sequencialmente registrá-lo e instalar as obras de infraestrutura, fato inclusive divulgado pelos empreendedores na página de *Facebook* do loteamento; **d)** a maioria dos consumidores entregou toda reserva que possuía (carro, poupança, reservas financeiras de árduo trabalho etc.); **e)** sofrem por terem “perdido o dinheiro” e não

30 GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: responsabilidade civil. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, v. 4, p. 414.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

terem escritura pública de transferência de domínio de seus terrenos; **f)** sofrem porque em 2021 já poderiam inclusive ter construído uma casa e morarem em referido loteamento, cujas fotografias divulgadas remetem ao “nascer do sol” com a frase “SEU SONHO COMEÇA AQUI”; **g)** raiva, angústia, insegurança, desesperança, clamor pela justiça bate no coração e na alma de cada consumidor ludibriado; **h)** se os lotes tivessem sido entregues, evidente que os consumidores teriam obtido uma “valorização natural” deles por conta da instalação as obras de infraestrutura e valorização dos imóveis desde 2017, devendo também ser considerado para o efeito da fixação das indenizações pelos danos morais causados.

Portanto, a fim de se concretizarem as funções reparadoras e punitivas da indenização dos danos morais, destacando os pontos antes escritos, o Ministério Público indica como **mínimo razoável**, como fixação das indenizações dos danos morais, a cada um dos consumidores, **o mesmo valor pago por cada um deles por cada um dos lotes adquiridos, corrigido e com correção monetária**.

Embora os consumidores sejam presumidamente vulneráveis (CDC, art. 4.º, I), destaca-se que há casos concretos em que o valor do dano moral individual deve ser fixado acima da quantia antes sugerida por haver “hipervulnerabilidade”, como, por exemplo: **a)** do consumidor que morava no Japão e lá trabalhava por 5 (cinco) anos para juntar economias, o qual foi convencido por telefone com um dos réus para consolidar o negócio, concretizado por intervenção da mãe do consumidor; **b)** pessoas residentes noutras unidades da federação, inclusive no Estado de São Paulo, distantes de Loanda, os quais agregam essa intensa fragilidade em razão da distância; **c)** há ainda outros em condições extraordinárias, os quais poderão colacionar suas próprias razões por ocasião da liquidação da sentença.

Dessa forma, pretende o Ministério Público que esse Juízo **condene solidariamente os réus ao pagamento de indenizações por danos morais individualmente causados aos consumidores, fixadas no mínimo**, pelo mesmo, o valor pago para a compra dos lotes, aplicando-se atualização monetária e juros de mora até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da elevação dos valores no caso de os consumidores o demonstrarem em fase de liquidação de sentença³¹.

2.4.8 Do dano moral coletivo consumerista

31 REsp 1.718.535 – STJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Belliezze.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Além de causarem danos morais de natureza individual aos consumidores adquirentes dos lotes situados no loteamento “Terras de Loanda”, os réus também causaram danos morais à coletividade de consumidores expostos às suas práticas comerciais, danos estes de caráter propriamente “coletivo” e que devem ser igualmente reparados.

Ao realizar a venda de lotes não registrados com agressiva e ampla atividade de *marketing*, verifica-se o único objetivo de obter ganhos financeiros fáceis, tendo os réus causado grande alarde na comunidade loandense, cujos integrantes, de início, foram surpreendidos com *slogan* “O SEU SONHO COMEÇA AQUI”, vislumbrando efetivamente a realização de seus sonhos relacionados à casa própria. Depois, passado algum tempo, foram surpreendidos pela frustração decorrente da má-fé dos réus em não registrarem o loteamento; não outorgarem as escrituras públicas; e não realizarem as obras infraestruturais prometidas.

Depois desse fato, a credibilidade das relações de consumo desenvolvidas no comércio imobiliário local ficaram severamente abaladas. Foi violado um valor muito caro à sociedade, a saber, a lealdade nas relações de consumo.

Não foram apenas ilicitamente afetados os efetivos consumidores que adquiriram os lotes, mas todos os que ouviram, presenciaram ou assistiram à publicidade promovida pelos réus na cidade de Loanda (*show* artístico de inauguração, fogos de artifício, panfletagem na cidade, barracas instaladas no local do loteamento, propaganda em jornal local e em emissoras de radiodifusão etc.).

A conduta dos réus atingiu um número indeterminado de pessoas da cidade de Loanda, e, diante da divulgação na rede mundial de computadores, também um número indeterminável de pessoas em qualquer região do país que tenham mantido contato com os anúncios publicitários.

O art. 6.º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor define como um dos direitos básicos do consumidor a “efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos”. Dessa forma, há que se atentar ao mandamento que preconiza a reparação integral dos danos ocasionados ao consumidor, inclusive os danos morais coletivos.

Tal entendimento vai ao encontro do que determinou o constituinte originário ao fazer constar expressamente do rol de direitos fundamentais a defesa do consumidor (CF, art. 5.º, XXXII), instituindo-a também como princípio básico da ordem econômica (CF, art. 170, V).

A violação das relações de consumo, principalmente, envolvendo o direito à informação, atinge interesse difuso da sociedade e valores caros a ela, que garante a proteção ao direito fundamental ao acesso à informação (CF, art. 5.º, XIV).





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento sobre a possibilidade de se reparar dano moral coletivo, quando a sociedade é atingida em seus valores:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANO MORAL COLETIVO. SERVIÇO BANCÁRIO. TEMPO DE ESPERA EM FILA SUPERIOR A 15 OU 30 MINUTOS. DESRESPEITO A DECRETO MUNICIPAL RECONHECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. INTRANQUILIDADE SOCIAL E FALTA DE RAZOABILIDADE EVIDENCIADAS. DANO MORAL COLETIVO CONFIGURADO. VIOLAÇÃO AO ART. 6º, VI, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. [...]

2. O STJ já estabeleceu as premissas para o reconhecimento do dano moral coletivo, não havendo que indagar - para a apreciação desse dano - sobre a capacidade, ou não, de o fato gerar dor ou atingir a dignidade da pessoa humana.

3. **“O dano extrapatrimonial coletivo prescinde da comprovação de dor, de sofrimento e de abalo psicológico, suscetíveis de apreciação na esfera do indivíduo, mas é inaplicável aos interesses difusos e coletivos”.** (REsp 1.057.274/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 26.2.2010)

4. **“O dano moral coletivo é a lesão na esfera moral de uma comunidade, isto é, a violação de direito transindividual de ordem coletiva, valores de uma sociedade atingidos do ponto de vista jurídico, de forma a envolver não apenas a dor psíquica, mas qualquer abalo negativo à moral da coletividade, pois o dano é, na verdade, apenas a consequência da lesão à esfera extrapatrimonial de uma pessoa.”** (REsp 1.397.870/MG, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 10.12.2014).

5. **Se, diante do caso concreto, for possível identificar situação que importe lesão à esfera moral de uma comunidade - isto é, violação de direito transindividual de ordem coletiva, de valores de uma sociedade atingidos sob o ponto de vista jurídico, de forma a envolver não apenas a dor psíquica, mas qualquer abalo negativo à moral da coletividade - exsurge o dano moral coletivo.** Precedentes: EDcl no AgRg no AgRg no REsp 1.440.847/RJ, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 7.10.2014, DJe 15.10.2014; REsp 1.269.494/MG, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 24.9.2013, DJe 1º.10.2013; REsp 1.367.923/RJ, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 27.8.2013, DJe 6.9.2013; REsp 1.197.654/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 1º.3.2011, DJe 8.3.2012.

6. Na hipótese dos autos, a intranquilidade social decorrente da excessiva demora no atendimento ao consumidor dos serviços bancários é evidente, relevante e intolerável no Município afetado. Conquanto incontroversa a insatisfação da população local, a parte recorrida permaneceu - e quiçá ainda permanece - recalcitrante. Reverbera, por conseguinte, a violação ao art. 6º, VI, da Lei Consumerista, devendo a parte recorrida ser condenada por dano moral coletivo.

7. No que diz respeito ao arbitramento dos danos morais, compete à Corte a quo a sua fixação, observando o contexto fático-probatório dos autos e os critérios de moderação e proporcionalidade. Precedentes: AgRg no REsp 1.488.468/RS, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 24.3.2015, DJe 30.3.2015; AgRg no Ag 884.139/SC, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18.12.2007, DJ 11.2.2008, p. 112) 8. Recurso Especial provido, determinando-se a devolução dos autos à Corte de origem para arbitramento do valor dos danos morais coletivos. (STJ, REsp n.º 1402475/SE, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 09/05/2017, destaques nossos)

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Sobre o dano moral coletivo, assim ensina Carlos Alberto Bittar Filho:

Consiste o dano moral coletivo na injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, na violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (*damnum in re ipsa*). (...) Para a perfeita compreensão da matéria, podem ser citados dois exemplos bem claros de dano moral coletivo: a) o dano ambiental, que não consiste apenas e tão-somente na lesão ao equilíbrio ecológico, afetando igualmente outros valores precípuos da coletividade a ele ligados, ou seja, a qualidade de vida e a saúde; b) a violação da honra de determinada comunidade (a negra, a judaica, etc.) através de publicidade abusiva.³²

Xisto Tiago de Medeiros também afirma:

[...] Em suma, pode-se elencar como pressupostos necessários à configuração do dano moral coletivo, de maneira a ensejar a sua respectiva reparação, (1) a conduta antijurídica (ação ou omissão) do agente, pessoa física ou jurídica; (2) a ofensa a interesses jurídicos fundamentais, de natureza extrapatrimonial, titularizados por uma determinada coletividade (comunidade, grupo, categoria ou classe de pessoas); (3) a intolerabilidade da ilicitude, diante da realidade apreendida e da sua repercussão social; (4) o nexó causal observado entre a conduta e o dano correspondente à violação do interesse coletivo (*lato sensu*)³³.

Importante considerar que o dano moral extrapatrimonial coletivo deve ser refletido de acordo com as próprias características aos interesses coletivos e difusos, pois que, se de um lado distancia-se das características individuais dos consumidores afetados adquirentes dos lotes, de outro lado certo é que as características desses valores individuais dão singularidade ao valor coletivo.

Então, estando presentes os pressupostos ao dever de indenizar o dano moral coletivo – ato/venda de lotes sem registro impróprio para o propósito + resultado lesivo (ofensa aos interesses jurídicos titularizados pelos consumidores) + ofensa coletiva (não tolerância à ilicitude diante da realidade do fato e da sua repercussão social) + nexó causal entre eles –, certo que se caracteriza a responsabilidade objetiva dos fornecedores/empreendedores (réus).

32 BITTAR, Carlos Alberto. Coletividade também pode ser vítima de dano moral. *Revista Consultor Jurídico*, 25 fev. 2004. Disponível em: < http://www.conjur.com.br/2004-fev-25/coletividade_tambem_vitima_dano_moral>. Acesso em: 5 maio 2021.

33 MEDEIROS, Xisto Tiago. *Dano moral coletivo*. 2. ed. São Paulo: Ltr, 2007, p. 121 e 136.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Como bem assinala Sérgio Cavalieri Filho:

[...] Verificada a sua ocorrência, não pode o julgador fugir à responsabilidade de aplicar a lei, em toda a sua extensão e profundidade, com o rigor necessário, para restringir e até eliminar, o proveito econômico obtido pelo fornecedor com a sua conduta ilícita. A previsão de indenização módicas ou simbólicas não pode ser incorporada à planilha de custos dos fornecedores, como risco de suas atividades. Há de imperar, no mercado de consumo, a ética na relação jurídica, a respeito do consumidor, caso contrário, não que se falar em efetividade³⁴.

Importante que, ao fixar o valor da indenização por dano moral coletivo consumerista, esse Juízo leve em conta as características próprias aos direitos difusos, tendo em vista que a reparação deve representar para a sociedade, especialmente os cidadãos loandenses e região, o reconhecimento pela Justiça de que seus valores essenciais estão sendo reparados, a destacar, dignidade humana enquanto consumidores.

Nesse contexto, necessário se faz que os réus sejam solidariamente condenados a reparar os danos morais coletivos provocados a número indeterminado de consumidores da Comarca de Loanda, o qual inclui os Municípios de Porto Rico, Querência do Norte, São Pedro do Paraná e Santa Cruz do Monte Castelo, realçando-se também o atingimento de um número indeterminável de consumidores com acesso à rede mundial de computadores e à página da rede social *Facebook* do loteamento “Terras de Loanda”, devendo este ser fixado por esse douto Juízo, sugerindo-se aqui a quantia não inferior a **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, cuja destinação deve se dar em favor do Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos (Lei Federal n.º 7.347/1985, art. 13)(correção monetária e juros moratórios).

2.5 DA RESPONSABILIDADE PELO DANO MORAL COLETIVO “URBANÍSTICO” E “AMBIENTAL”.

O “Direito Urbanístico” é o ramo do direito que tem por objeto a tutela jurídica da produção social do espaço urbano, visando o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade em conformidade com os objetivos fundamentais da República e os direitos fundamentais sociais consagrados na Constituição Federal³⁵.

³⁴ CAVALIERI, Sérgio Filho. **Programa de Direito do Consumidor**. São Paulo: Editora Atlas, 2008, p. 93.

³⁵ ANDRADE, Leandro Teodoro. **Manual de Direito Urbanístico**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019, livro eletrônico.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Nesse sentido, os loteamentos urbanos têm por objetivos a urbanização do território por meio da ocupação do solo e da edificação sobre ele sob a direção das finalidades habitacionais, laborais, comerciais, industriais e recreativas³⁶.

A **função social socioambiental da propriedade** é limitação ao direito de propriedade prevista no art. 5º, XXIII, bem como é princípio da ordem econômica preconizado no art. 170, III, ambos da Constituição Federal:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinções de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes do País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

[...]

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e da livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

II – propriedade privada;

III – função social da propriedade.

A Constituição Federal também prevê que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do Plano Diretor, conforme art. 182, §2º.

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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

O Código Civil também destaca a função socioambiental da propriedade ao preconizar em seu art. 1.228, *caput* e § 1.º, o seguinte:

36 FRANCISCO, Ronaldo Vieira; GOLDFINGER, Fábio Ianni. **Direito Urbanístico**: sinopses para concursos. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 244.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Como assenta Nelson Nery Junior e Georges Abboud:

A função social não é uma restrição ao direito de propriedade. É, antes disso, a própria estrutura e definição deste direito. E porque ela integra o direito, conclui-se que propriedade sem função social, direito não é. Melhor dizendo, a Constituição apenas 'garante o direito de propriedade que atenda a sua função social'³⁷.

O loteamento "Terras de Loanda", integrado por casas e área de lazer, estava dentro das exigências do Plano Diretor do Município de Loanda/PR (**DOC 4 – Parte 3; DOCs 13 e 14**), razão pela qual o empreendimento tinha a expectativa de cumprir a função social da propriedade, tanto assim que o pedido de parcelamento foi aprovado pela Prefeitura.

Sucedeu, todavia, que os réus não deram seguimento ao empreendimento proposto junto à Prefeitura Municipal de Loanda.

Os réus alteraram o solo urbano da referida área, tendo procedido escavações com máquinas pesadas e introduzido no subsolo dezenas de tubulações de concreto de forma linear, unidas umas às outras, fazendo-o desde 2017. Também edificaram caixas de concreto que faziam ligação entre estas tubulações na referida área e implantaram alguns postes de energia elétrica na referida área.

Sucedeu que após a aprovação do referido loteamento urbano, os réus não o levaram a registro imobiliário; iniciaram e não terminaram as obras de infraestrutura no local, tendo abandonado as obras, tornando o local impróprio para os fins sociais a que se destinavam, afetando drasticamente o ordenamento jurídico urbanístico e ambiental.

Os tubos de concreto instalados tornaram a condição do solo inapropriada para outra utilização, pois os traçados ali ordenados, inclusive caixas de contenção do projeto caducado,

37 NERY JUNIOR, Nelson; ABOUD, Georges. **Direito Constitucional Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 299.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

descumprem a função social da propriedade, tornando a área desconexa com o Plano Diretor municipal e a função social da propriedade.

Não é possível ocupar aquele solo para a realização de outras obras de habitação destinadas ao Plano Diretor.

Há anos o terreno não está sendo utilizado e a tubulação, caixas de concreto e postes instalados não contribuem, pelo contrário, impedem o aproveitamento para a construção de outras moradias e áreas de lazer, dificultando ou impedindo outro loteamento ou outro propósito naquela propriedade.

É importante destacar que a pessoa jurídica proprietária do imóvel – ré LIRIO DOS VALES – foi constituída especificamente para parcelar referido imóvel, sendo este seu único objeto social. Todavia, por responsabilidade objetiva sua, apesar de devidamente aprovado o projeto do de loteamento perante a Prefeitura, negligenciaram seu registro imobiliário e também negligenciaram a instalação das obras de infraestrutura no prazo certo.

Repisa-se que o direito à moradia integra os direitos sociais do art. 6.º da Constituição Federal.

Além disso, é uma das diretrizes para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, segundo prevê o art. 2º, inciso I, do Estatuto da Cidade:

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

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

O abandono do empreendimento no estado em que se encontra fere o direito social à moradia, visto que priva a utilização dos lotes para o propósito urbanístico, sendo impossível ali a edificação de casas ou moradias, mesmo porque, caducado que foi o projeto/loteamento pela ausência de registro, os atuais proprietários não se movimentam para zelar pelo cumprimento da razão social da terra naquele local.

Um espaço que era para ser cheio de casas, com área de lazer e funcionando em prol da comunidade fica vazio.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail "gaema.maringa@mppr.mp.br"





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Perde sua função para a sociedade a partir do momento em que nenhuma pessoa consegue habitá-lo em um momento em que problemas habitacionais estão em alta na vida urbana.

Nestes termos, é o entendimento da doutrina³⁸:

A utilização inadequada de imóveis e a retenção imobiliária especulativa são disfunções que oneram demasiadamente todos os sujeitos envolvidos na produção social do espaço. Vazios urbanos que mobilizam a infraestrutura municipal sem gerar benefícios à urbanização e propriedades subutilizadas aptas ao adequado exercício do direito fundamental social à moradia, são patologias da urbanização brasileira inadmissíveis no contexto em que o *déficit* habitacional atinge proporções recordes e o orçamento dos municípios para implementação e manutenção de infraestruturas urbanas é, frequentemente, incompatível com a demanda.

Na sequência, analisaremos as questões ambientais.

O meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito fundamental previsto no art. 225, *caput*, da Constituição Federal. Dentre os direitos fundamentais, ele é classificado como direito fundamental de terceira dimensão, caracterizando-se como transindividual e destinado à proteção do ser humano.

É um bem comum do povo e necessário à sadia qualidade de vida, a fim de proporcionar uma vida digna, razão pela qual é dever tanto do Estado quanto da coletividade protegê-lo. Assim é o entendimento da doutrina:

Se o meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito fundamental, o que significa para todos esta qualificação? Significa que, para a efetividade deste direito, há necessidade da participação do Estado e da coletividade, em consonância com o preceito constitucional. O Estado, desta forma, deve fornecer os meios instrumentais necessários à implementação deste direito. Além desta ação positiva do Estado, é necessária também a abstenção de práticas nocivas ao meio ambiente, por parte da coletividade. O cidadão deve, desta forma, empenhar-se na consecução deste direito fundamental, participando ativamente das ações voltadas à proteção do meio ambiente. O que é realmente inovador no art. 225 é o reconhecimento da indissolubilidade do vínculo Estado-sociedade civil. Essa vinculação de interesses públicos e privados redonda em verdadeira noção de solidariedade em torno de um bem comum³⁹.

Portanto, qualquer ato que atinja o meio ambiente ecologicamente equilibrado lesiona o bem jurídico tutelado. Uma pequena alteração ocasionada por atos humanos pode desequilibrar o meio ambiente, constituído por diversos elementos, dentre eles o solo, a fauna e a flora:

- 38 LEITE, José Rubens Morato; AYALA, Patryck de Araújo. *Dano Ambiental: Do individual ao Coletivo Extrapatrimonial*. 2 edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. Não paginado.
- 39 LEITE, José Rubens Morato; AYALA, Patryck de Araújo. *Dano Ambiental: do individual ao coletivo extrapatrimonial*. 2. ed. São paulo: Revista dos Tribunais, 2015, livro eletrônico.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail "gaema.maringa@mppr.mp.br"





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O dano ambiental, por sua vez, constitui uma expressão ambivalente, que designa, certas vezes, alterações nocivas ao meio ambiente e outras, ainda, os efeitos que tal alteração provoca na saúde das pessoas e em seus interesses. Dano ambiental significa, em uma primeira acepção, **uma alteração indesejável ao conjunto de elementos chamados meio ambiente**, como, por exemplo, a poluição atmosférica; seria, assim, a lesão ao direito fundamental que todos têm de gozar e aproveitar do meio ambiente apropriado. Contudo, em sua segunda conceituação, dano ambiental engloba os efeitos que esta modificação gera na saúde das pessoas e em seus interesses. Alerta-se que, nesta pesquisa, será chamado *dano ambiental*, em primeiro momento, todo dano causador de lesão ao meio ambiente, para depois poder classificá-lo (destaque nosso)⁴⁰.

No caso em tela, a tubulação e caixas de concreto para retenção de águas, instalados no local do loteamento e lá abandonados degradou o meio ambiente, alterando o status quo do ambiente sem autorização administrativa ambiental e sem propósito certo, evidenciando-se que as obras não atingiram a sua finalidade.

Uma consequência tolerável é alterar o meio ambiente para construir um loteamento que cumpre com a função social da propriedade e implementa o direito fundamental à moradia, coexistente com o direito ambiental. Entretanto, ultrapassa o suportável mexer no terreno, impactar os recursos ambientais para depois abandonar o concreto lá e não realizar as obras às quais se propôs.

O art. 3.º, II e III, da Lei Federal n.º 6.938/1981 conceitua “degradação da qualidade ambiental” como “alteração adversa das características do meio ambiente” e “poluição” como “a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente: a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população; b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas; c) afetem desfavoravelmente a biota; [...]”

No mesmo sentido é o entendimento da doutrina⁴¹:

De fato, ao assim estabelecer, o legislador vincula, de modo indissociável, poluição e degradação ambiental, pois, conforme visto, salienta expressamente que a poluição resulta da degradação. O legislador, então, amplia o significado do termo poluição, que poderia estar restrito à alteração do meio natural ou a toda alteração das propriedades naturais do meio ambiente. Além disso, não condiciona o ato de poluir ao agente industrial ou a uma atividade considerada perigosa, mas, ao contrário, diz que a degradação ambiental é resultado de qualquer atividade que, direta ou indiretamente, afete o meio ambiente. [...]. **Entende-se que o termo degradação, ao contrário da poluição, tem um significado mais amplo, abrangendo a ação de deteriorar, desgastar e estragar. Ao observar o texto legal, percebe-se que o**

40 LEITE, AYALA, ob. cit.

41 LEITE, José Rubens Morato; AYALA, Patryck de Araújo. **Dano Ambiental**: do individual ao coletivo extrapatrimonial. 2. ed. São paulo: Revista dos Tribunais, 2015, livro eletrônico.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

legislador procurou uma visão abrangente de degradação, protegendo, assim, as lesões ambientais materiais e imateriais (destaque nosso).

A Resolução CONAMA n.º 001/1986 também prevê o “impacto ambiental” como qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente:

Art. 1º Para efeito desta Resolução, considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I – a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II – as atividades sociais e econômicas;
- III – a biota;
- IV – as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V – a qualidade dos recursos ambientais.

Dessa forma, é possível verificar que houve dano ambiental, visto que o impacto ambiental nas terras do loteamento, visto que as tubulações e caixas de concreto instaladas e abandonadas no local alteraram as propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, afetando diretamente a biota daquele local. Ressalte-se que qualquer alteração nessas propriedades já é considerada como impacto ambiental, não sendo necessário que seja uma grande mudança.

Os danos ambientais e urbanísticos lesam interesses difusos, pertencentes a uma coletividade indeterminada e indeterminável e que dizem respeito à qualidade de vida.

Os danos causados ultrapassam os indivíduos isoladamente considerados, atingindo toda a coletividade habitante do Município de Loanda, visto que as obras de infraestrutura inacabadas impactaram o meio ambiente e geraram um vazio urbano, atingindo toda a comunidade, caracterizando-se a sua transindividualidade.

Os danos morais coletivos compõem uma categoria autônoma de dano, não se confundindo com danos materiais e morais individuais. Resultam de uma construção doutrinária e jurisprudencial, de forma que não é necessária a comprovação de dor e sofrimento da coletividade.

Basta que haja lesão injusta e intolerável aos direitos difusos e transindividuais para que eles sejam caracterizados. Há lesão dos direitos da personalidade da coletividade, visto que o meio ambiente é um bem pertencente a todos.

Nestes termos, eis o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

AMBIENTAL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE. COMPLEXO PARQUE DO SABIÁ. OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC NÃO CONFIGURADA. CUMULAÇÃO DE OBRIGAÇÕES DE FAZER COM INDENIZAÇÃO PECUNIÁRIA. ART. 3º DA LEI 7.347/1985. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS COLETIVOS. CABIMENTO. 1. Não ocorre ofensa ao art. 535 do CPC, se o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide. 2. Segundo a jurisprudência do STJ, a logicidade hermenêutica do art. 3º da Lei 7.347/1985 permite a cumulação das condenações em obrigações de fazer ou não fazer e indenização pecuniária em sede de ação civil pública, a fim de possibilitar a concreta e cabal reparação do dano ambiental pretérito, já consumado. Microssistema de tutela coletiva. 3. **O dano ao meio ambiente, por ser bem público, gera repercussão geral, impondo conscientização coletiva à sua reparação, a fim de resguardar o direito das futuras gerações a um meio ambiente ecologicamente equilibrado.** 4. **O dano moral coletivo ambiental atinge direitos de personalidade do grupo massificado, sendo desnecessária a demonstração de que a coletividade sinta a dor, a repulsa, a indignação, tal qual fosse um indivíduo isolado.** 5. Recurso especial provido, para reconhecer, em tese, a possibilidade de cumulação de indenização pecuniária com as obrigações de fazer, bem como a condenação em danos morais coletivos, com a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que verifique se, no caso, há dano indenizável e fixação do eventual quantum debeat (STJ, REsp n.º 1269494/MG, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, j. 24/09/2013, DJe 01/10/2013, destaque nosso).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANO MORAL COLETIVO. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. IMPOSSIBILIDADE. 1. **O dano moral coletivo é aferível in re ipsa, ou seja, sua configuração decorre da mera constatação da prática de conduta ilícita que, de maneira injusta e intolerável, viole direitos de conteúdo extrapatrimonial da coletividade, revelando-se despicienda a demonstração de prejuízos concretos ou de efetivo abalo moral.** Precedentes. 2. Independentemente do número de pessoas concretamente atingidas pela lesão em certo período, o dano moral coletivo deve ser ignóbil e significativo, afetando de forma inescusável e intolerável os valores e interesses coletivos fundamentais. 3. **O dano moral coletivo é essencialmente transindividual, de natureza coletiva típica, tendo como destinação os interesses difusos e coletivos,** não se compatibilizando com a tutela de direitos individuais homogêneos. 4. A condenação em danos morais coletivos tem natureza eminentemente sancionatória, com parcela pecuniária arbitrada em prol de um fundo criado pelo art. 13 da LACP - fluid recovery - , ao passo que os danos morais individuais homogêneos, em que os valores destinam-se às vítimas, buscam uma condenação genérica, seguindo para posterior liquidação prevista nos arts. 97 a 100 do CDC. 5. Recurso especial a que se nega provimento (STJ, REsp n.º 1610821/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 15/12/2020, DJe 26/02/2021, destaques nossos).

Verifica-se que os danos à ordem urbanística também lesam direitos transindividuais, bem como os valores pagos por eles e a título de danos ambientais terão a mesma destinação, qual seja, o fundo previsto no art. 13, *caput*, da Lei Federal n.º 7.347/1985. Isso posto, analisaremos os valores de forma conjunta.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail "gaema.maringa@mppr.mp.br"





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

A indenização por danos morais coletivos possui natureza punitivo-pedagógica, segundo a qual visa-se à punição da conduta e a inibição da reiteração da prática ilícita que vulnerou direitos difusos caros à coletividade.

Na hipótese concreta, os réus instalaram tubulação de concreto, caixas de concreto, postes, no denominado loteamento “Terras de Loanda”, a ser implantado no imóvel caracterizado no início desta peça, fazendo-o desde 2017 e abandonando as obras de infraestrutura desde 2018.

Esses tubos estão impactando o meio ambiente local há, pelo menos, três anos e prosseguem assim impactando ilicitamente a ordem urbanística e ambiental até que o problema seja solucionado, pois a área não cumpre a função social da propriedade.

Além disso, causaram um vazio urbano, lesando a ordem urbanística e o direito social à moradia. Ficou demonstrada a gravidade dos danos, que seriam evitados se os réus agissem com cautela e dentro dos limites legais.

A conduta dos réus foi grave, tendo em vista que possuíam conhecimento técnico de suas ações e mesmo assim, deliberadamente, o fizeram.

Em busca de satisfazer seus desejos de arrecadarem dinheiro, eles sacrificaram bens de toda coletividade – ordem urbanística e ambiental – pertencentes a todos os indivíduos e que podem impactar gerações futuras.

Assim, o valor devido a título de danos morais coletivos deve ser o necessário para reparar os danos causados aos direitos difusos da coletividade, bem como punir essas atitudes egoístas, intoleráveis na vida em sociedade e também deve servir de lição para que não tornem a agir dessa maneira no futuro, servindo também de advertência para terceiros que do mesmo modo tentem agir. Para além disso, toda a comunidade toma ciência e seus integrantes ficam aliviados pelo senso de justiça depurado e devolvido pelo Poder Judiciário em sua vivência comunitária/coletiva.

Nesse sentido, quanto ao valor, **sugerimos sejam os corréus solidariamente condenados a reparação ao dano moral difuso urbanístico e ambiental** não inferior a **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais).

2.6 DA OBRIGAÇÃO DE FAZER (SANEAMENTO URBANÍSTICO/AMBIENTAL)





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Além da condenação em ressarcir e indenizar, faz-se necessária a condenação em obrigação de fazer, tutela jurisdicional prevista no art. 3.º da Lei Federal nº 7.347/1985. Saliente-se que é possível a condenação em obrigação de fazer e pagar quantia certa no que se refere ao “dano ambiental”, nos termos da Súmula n.º 629 do Superior Tribunal de Justiça: **“Quanto ao dano ambiental, é admitida a condenação do réu à obrigação de fazer ou à de não fazer cumulada com a de indenizar”** (destaque nosso).

O art. 4º, inciso VII, da Lei Federal n.º 6.938/1981 prevê a obrigação do poluidor de recuperar o meio ambiente degradado:

Art. 4º A Política Nacional do Meio Ambiente visará:

II – à imposição, ao poluidor e ao predador, da obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos.

Esse também é o entendimento da doutrina⁴²:

A modalidade ideal – e a primeira que deve ser tentada, mesmo que mais onerosa – é a **restauração natural do bem agredido**, cessando-se a atividade lesiva e repondo-se a situação o mais próximo possível do *status* anterior ao dano, ou adotando-se **medida compensatória equivalente**. Isso porque “o direito constitucionalmente assegurado é o da higidez ambiental, de modo que se deve priorizar a completa recuperação do meio ambiente antes de cogitar-se em indenização”.

Porque o loteamento “Terras de Loanda” não foi registrado e tão pouco as obras de infraestrutura integralmente instaladas, o parcelamento foi administrativamente considerado irregular pelo Município de Loanda, tal como normativamente se impõe, tendo inclusive caducado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias prescrito legalmente para seu registro.

Como dito pelo município, o referido loteamento “não existe” e, se ele não existe, a instalação de dezenas de tubos de concreto, de caixas de concreto e a fixação de postes no local devem ser desfeitas pelos réus em prazo certo, em obrigação com responsabilidade solidária atribuída aos réus, sob pena de serem realizadas por terceiros às custas dos próprios réus, conforme previsto nos arts. 247-249 do Código Civil e arts. 815-817 do Código de Processo Civil.

Se de um lado macularam a ordem urbanística e ambiental e por isso devem indenizar a coletividade (capítulo anterior), de outro lado, para corrigir ou sanear essas ilicitudes, devem ser

42 MILARÉ. Edis. Direito do Ambiente. 11 ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2018. p. 339/340.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

compelidos a desfazer a pouca infraestrutura urbana ali instalada (**DOC 4 e 5**), promovendo a adequação da área ao seu *status quo ante*, devendo assumir a integralidade dos custos para efetivação deste saneamento, sob pena de aplicação de multa (*astreinte*) na forma prevista no art. 500 do Código de Processo Civil.

Tomando como referência o capítulo anterior, há ofensa à ordem urbanística e ambiental na manutenção dos tubos de concreto, caixas de concreto e postes aterrados na área de terras, porquanto sem propósito e inadequados para tal, devendo os réus solidariamente serem condenados na obrigação de fazer no sentido de removerem do local referidos objetos, dando-lhes destinação ambiental regular, saneando totalmente a área para o fito de tornar ao *status quo ante*.

Caso os corréus fornecedores/empreendedores não o fizerem em prazo certo, terceiro poderá fazê-lo às custas dos corréus.

E se houver esvaziamento de recursos dos corréus para suportar referido ônus, uma vez que eventualmente resulte frustrado o cumprimento da obrigação, pelos corréus ou por terceiros, às custas dos corréus, então, subsidiariamente, remanesce a responsabilidade do Município de Loanda/PR proceder a obrigação de fazer no sentido de restaurar a área ao *status quo ante*, ressarcindo-se em cumprimento de sentença resultado de título judicial desta ação civil pública.

3 DA LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DOS RÉUS

3.1 DA LEGITIMIDADE PASSIVA SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE LOANDA EM RELAÇÃO A OBRIGAÇÃO DE FAZER (DESFAZIMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA) REFERIDA NO CAPÍTULO 2.6.

A legitimidade passiva *ad causam* do Município de Loanda encontra fundamento jurídico na sua competência constitucionalmente prevista de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (Constituição Federal, art. 30, VIII). Esta norma, combinada com as do mesmo art. 30, I, e do art. 182, *caput*, estabelece o nicho de competências municipais próprias e exclusivas:

A *competência dos Municípios* em assuntos de Urbanismo é ampla e decorre do preceito constitucional que lhes assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial,





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII), e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182), bem como complementar a legislação federal e a estadual no âmbito de sua competência (art. 30, II). Visando o Urbanismo, precipuamente, à ordenação espacial e à regulação das atividades humanas que entendem com as quatro funções sociais – *habitação, trabalho, recreação, circulação* –, é óbvio que cabe ao Município editar normas de atuação urbanística para seu território, especialmente para a cidade, promovendo concretamente todos os assuntos que se relacionem com o uso do solo urbano, as construções, os equipamentos e as atividades que nele se realizam, e dos quais dependem a vida e o bem-estar da comunidade local (grifos no original)⁴³.

A Leis Federais n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e n.º 6.766/1979 (Parcelamento do Solo para Fins Urbanos), principais diplomas condensadores das normas gerais editadas pela União em matéria de “direito urbanístico” (Constituição Federal, art. 22, I), regulamentam as linhas mestras da competência municipal relacionada aos parcelamentos do solo para fins urbanos: a Lei Federal n.º 10.257/2001 estabelece como diretriz geral “a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar [...] o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana” (art. 2.º, VI, “c”); a Lei Federal n.º 6.766/1979 regulamenta o licenciamento urbanístico de loteamentos e desmembramentos para fins urbanos a cargo dos Municípios.

Esse regime jurídico do parcelamento do solo para fins urbanos, aliado ao regime jurídico da propriedade privada (no qual incide a noção de “função social da propriedade”), concede certa margem de liberdade “ao proprietário para retalhar o solo de sua propriedade, mediante determinadas condições”, impondo-se “os parâmetros do permitido para a divisão do solo em lotes, possibilitando, destarte, ao proprietário que venda, parceladamente, sua gleba de terra”⁴⁴.

Contudo também significa que, inobstante ser executada por sujeitos privados, o parcelamento do solo para fins urbanos é uma atividade urbanística, i.e., submetida à intervenção estatal no âmbito privado a fim de ordenar a distribuição espacial de pessoas, atividades e coisas no território em vista da necessidade de garantir habitação, labor, circulação e recreação:

O parcelamento do solo para fins urbanos em sua forma mais característica – o *loteamento* (arruamento e divisão em lotes) – tem sido, entre nós, uma atividade urbanística de iniciativa de particulares, especialmente de proprietários de glebas (pessoas físicas ou empresas imobiliárias loteadoras). Neste caso, os particulares elaboram e executam planos urbanísticos, de acordo com normas e diretrizes das Prefeituras. Ainda assim, os particulares, em nome próprio, no interesse próprio e à

43 MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 18. ed. Atualizada por Giovani da Silva Corralo. São Paulo: Malheiros, p. 574.

44 FIGUEIREDO, Lúcia Valle. **Disciplina Urbanística da Propriedade**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 96-97.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

própria custa e riscos, estarão exercendo uma atividade que pertence ao Poder Público Municipal – qual seja, a de oferecer condições de habitabilidade à população urbana. Por isso é que os particulares, para desempenharem licitamente tal atividade, dependem de *autorização municipal* [...] (grifos no original)⁴⁵.

Assim, os municípios (e dentre eles o Município de Loanda) têm o dever-poder de supervisionar os parcelamentos do solo para fins urbanos em seus respectivos territórios e garantir que estejam de acordo com o planejamento consagrado no Plano Diretor e demais leis que em torno dele orbitam, bem como fiscalizar para que parcelamentos não autorizados não venham ser implantados, como no caso *sub judice*.

Dispõe o art. 40 da Lei Federal n.º 6.766/1979 que o município “poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença”. Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça esclarece que se trata de competência vinculada (dever-poder):

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO AO DIREITO DE AMPLA DEFESA E AO CONTRADITÓRIO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 302, III, 331, § 2º, 332, 333, I E II DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MUNICÍPIO. PODER-DEVER. ART. 40 DA LEI 6.766/79. PRECEDENTES DO STJ.

1. Hipótese em que o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou ação civil pública contra o Município, a Associação de Ocupantes e dois sócios, objetivando a regularização do loteamento, que foi julgada procedente para condenar os requeridos à realização de obras necessárias à infra-estrutura do loteamento irregular, dentre outras cominações.

2. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos como violados (302, III, 331, § 2º, 332, 333, I e II do Código de Processo Civil) torna inadmissível o recurso especial. Incidência das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que o Município tem o dever-poder 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.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(STJ, REsp n.º 1170929/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, j. em 20/05/2010, DJe 27/05/2010, destaque nosso).

45 SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 8. ed. atual. São Paulo: Malheiros, 2018, p. 327.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Se o município tem competência vinculada para fiscalizar parcelamentos do solo que, em tese, poderiam existir, mas que não obedeceram às normas de regência, para, assim, regularizá-los e enquadrá-los na normalidade jurídica (na forma do art. 40 e ss. da Lei Federal n.º 6.766/1979), **com maior razão essa competência deve ser exercida para fiscalizar parcelamentos que não poderiam existir por afronta ao art. 3.º, caput, da Lei Federal n.º 6.766/1979, para, então, desfazê-los integralmente se faticamente possível e recomendável.**

A figuração no polo passivo, no entanto, é **meramente provisória**, uma vez que deve incidir aqui, em aplicação extensiva a todo o “microsistema coletivo”, a famosa regra do art. 6.º, § 3.º, da Lei Federal n.º 4.717/1965: “A pessoa jurídica de direito público ou de direito privado, cujo ato seja objeto de impugnação, poderá abster-se de contestar o pedido, ou poderá atuar ao lado do autor, desde que isso se afigure útil ao interesse público, a juízo do respectivo representante legal ou dirigente”.

Trata-se do conhecido instituto da “**intervenção móvel da pessoa jurídica**”, originalmente previsto para a ação popular, pelo qual a pessoa jurídica de Direito público pode escolher em qual polo deseja litigar ou até mesmo manter-se neutra. Fredie Didier Jr. e Hermes Zaneti Jr. explicam:

Contudo, nada obstante a necessidade de a pessoa jurídica estar incluída no polo passivo da ação no momento do seu ajuizamento, tal posição é provisória. Isso porque, depois de *cientificada a existência do processo*, poderá a pessoa jurídica adotar três posturas: (1ª) apresentar resposta (em especial contestação), sustentando que não há mácula no ato impugnado judicialmente, (2.ª) abster-se de responder (em *posição neutra*), sem pronunciamento algum sobre o ato impugnado, ou (3ª) não contestar e, verificando que a ação coletiva ajuizada é útil ao interesse público, *deslocar-se* da sua posição original do polo passivo, para o polo ativo da demanda, vindo a atuar *ao lado* do autor. Dessa forma, a norma não só autoriza que a pessoa jurídica arrolada – inicialmente – como ré na ação deixe de contestar, como também cria espaço para que ela venha a *aderir* ao polo ativo, atuando *ao lado* do autor (destaques no original)⁴⁶.

O Superior Tribunal de Justiça tem precedente que corrobora a tese aqui propugnada:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INTERESSES TRANSINDIVIDUAIS. MICROSSISTEMA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE DA UNIÃO PARA FIGURAR NOS PÓLOS PASSIVO E ATIVO DA AÇÃO. POSSIBILIDADE.

46 DIDIER JR., Fredie; ZANETI JR., Hermes. **Curso de Direito Processual Civil**: processo coletivo. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 266, v. 4.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

DEVER DE FISCALIZAR A ATUAÇÃO DOS DELEGATÁRIOS DO SUS. DIREITO À RECOMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DECORRENTE DO REPASSE DE VERBA.

1. As ações de defesa dos interesses transindividuais e que encerram proteção ao patrimônio público, notadamente por força do objeto mediato do pedido, apresentam regras diversas acerca da legitimação para causa, que as distingue da polarização das ações uti singuli, onde é possível evitar a 'confusão jurídica' identificando-se autor e réu e dando-lhes a alteração das posições na relação processual, por força do artigo 264 do CPC.

2. A ação civil pública e a ação popular compõem um microsistema de defesa do patrimônio público na acepção mais ampla do termo, por isso que regulam a legitimação ad causam de forma especialíssima.

3. Nesse seguimento, ao Poder Público, muito embora legitimado passivo para a ação civil pública, nos termos do § 2º, do art. 5º, da lei 7347/85, fica facultado habilitar-se como litisconsorte de qualquer das partes.

4. O art. 6º da lei da Ação Popular, por seu turno, dispõe que, muito embora a ação possa ser proposta contra as pessoas públicas ou privadas e as entidades referidas no art. 1º, bem como as autoridades, funcionários ou administradores que houverem autorizado, aprovado, ratificado ou praticado o ato impugnado, ou que, por omissão, tiverem dado oportunidade à lesão, e contra os beneficiários diretos do mesmo, ressalva no parágrafo 3º do mesmo dispositivo que, verbis: § 3º - A pessoa jurídica de direito público ou de direito privado, cujo ato seja objeto de impugnação, poderá abster-se de contestar o pedido, ou poderá atuar ao lado do autor, desde que isso se afigure útil ao interesse público, a juízo do respectivo representante legal ou dirigente.

5. Essas singularidades no âmbito da legitimação para agir, além de conjurar as soluções ortodoxas, implicam a decomposição dos pedidos formulados, por isso que o poder público pode assumir as posturas acima indicadas em relação a um dos pedidos cumulados e manter-se no pólo passivo em relação aos demais.

6. In casu, a União é demandada para cumprir obrigação de fazer consistente na exação do dever de fiscalizar a atuação dos delegatários do SUS e, ao mesmo tempo, beneficiária do pedido formulado de recomposição de seu patrimônio por força de repasse de verbas.

7. Revelam-se notórios, o interesse e a legitimidade da União, quanto a esse outro pedido de reparação pecuniária, mercê de no mérito aferir-se se realmente a entidade federativa maior deve ser compelida à fazer o que consta do pedido do parquet.

8. Recurso especial desprovido para manter a União em ambos os pólos em relação aos pedidos distintos em face da mesma formulados.

(STJ, REsp n.º 791.042/PR, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, j. 19/10/2006, DJ 09/11/2006, p. 261, destaques nossos).

Se, com base no poder de autotutela (extraprocessualmente, pois), o Poder Público pode e deve anular seus próprios atos administrativos (Súmulas n.º 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal), **nada deveria impedir que ele, endoprocessualmente, aquiesça e propugne pela invalidação por sentença judicial.**

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail "gaema.maringa@mppr.mp.br"





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Portanto, o Município de Loanda é parte legítima para figurar, provisoriamente, no polo passivo da presente ação civil pública tanto por ser, ao fim e ao cabo, o ente público juridicamente responsável pela existência do parcelamento ilegal “Terras de Loanda”, bem como por ser o ente público produtor dos atos administrativos que compõem o licenciamento urbanístico daquele parcelamento. Outrossim, deverá se manifestar expressamente sobre sua **atuação processual nos polos da demanda** (Lei Federal n.º 4.717/1965, art. 6.º, § 3.º).

No caso concreto, o bem imóvel objeto do loteamento está dentre os que serão indisponibilizados por este juízo para garantir o ressarcimento dos consumidores e dano moral consumerista, ambiental e urbanístico, será necessário sua venda em hasta pública.

E, para tanto, caso os corréus fornecedores/empreendedores não cumpram a obrigação de fazer no sentido de desfazer as obras lá instaladas; e caso não seja possível custear via terceiros às custas dos corréus, subsidiariamente remanesce a responsabilidade do Município para retirar as obras de infraestrutura ali instaladas, restaurando o local ao *status quo ante*, e assim, viabilizar sua venda em hasta pública a quem se apresentar interessado.

Naturalmente, os custos dos serviços para tanto serão custeados pelos corréus fornecedores/empreendedores solidariamente.

3.2 DA RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA DOS CORRÉUS

A legitimidade *ad causam* diz respeito à titularidade ativa e passiva da ação. Ela está prevista no art. 17 do Código de Processo Civil. deve ser a pessoa indicada para suportar os efeitos de eventual sentença que julgue procedente os pedidos do autor.

Nesse sentido é a definição de Humberto Theodoro Júnior:

Parte, em sentido processual, é um dos sujeitos da relação processual contrapostos diante do órgão judicial, isto é, aquele que pede a tutela jurisdicional (autor) e aquele em face de quem se pretende fazer atuar dita tutela (réu). Mas, para que provimento de mérito seja alcançado, para que a lide seja efetivamente solucionada, não basta existir um sujeito ativo e um sujeito passivo. É preciso que os sujeitos sejam, de acordo com a lei, partes legítimas, pois se tal não ocorrer o processo se extinguirá sem resolução de mérito [...] ⁴⁷.

47 THEODORO, Humberto Júnior. **Curso de Direito Processual Civil**: teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 53. ed. rev., atual. e ampl.. Rio de Janeiro: Forense, 2012, v. 1, p. 79-80.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Os **corréus** (fornecedores/empreendedores) **são objetiva e solidariamente responsáveis** ao ressarcimento consumerista, urbanístico e ambiental lançado nesta ação civil pública.

Os corréus são fornecedores (Código de Defesa do Consumidor) e empreendedores (Lei de Parcelamentos do Solo para Fins Urbanos), todos corresponsáveis solidários em indenizar os danos realçados nesta ação civil pública.

Na expectativa da ordem consumerista, urbanística e ambiental, direitos coletivos *lato sensu* por excelência, respectivamente, não importa se os corréus discutem entre si tratativas entre eles não cumpridas ou parcialmente descumpridas, em nada tocando ou relativizando a evidente corresponsabilidade solidária de todos os corréus no quanto propõe essa ação civil pública.

Para os **consumidores** (ordem consumerista), o **meio ambiente e a plano diretor** (ordem ambiental e urbanística de Loanda), direitos coletivos *lato sensu* por excelência, não importa o que discutem e tão pouco o desfecho da discussão entre referidas empresas sobre contrato por eles entabulados, pois são todos **SOLIDARIAMENTE RESPONSÁVEIS** em indenizar e sanear a ilicitude desencadeada pela ação ou omissão externada no papel que cada qual apresenta no episódio narrado nesta petição inicial (CDC, arts. 7.º, parágrafo único, e 25, § 1.º; Lei Federal n.º 6.938/1981, arts. 3.º, IV, e 14, *caput* e § 1.º).

Art. 7º Os direitos previstos neste Código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais de direito, analogia, costumes e equidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.

[...]

Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenuie a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.

§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.

Art. 3º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

IV – poluidor, a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável, direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental;

[...]





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Art. 14 Sem prejuízo das penalidades definidas pela legislação federal, estadual e municipal, o não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou correção dos inconvenientes e danos causados pela degradação da qualidade ambiental sujeitará os transgressores:

[...]

§ 1º Sem obstar a aplicação das penalidades previstas neste artigo, é o poluidor obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade. O Ministério Público da União e dos Estados terá legitimidade para propor ação de responsabilidade civil e criminal, por danos causados ao meio ambiente.

Segundo Edis Milaré, “tanto aquele que concorre diretamente para o desabrochar do dano como aquele cuja atividade, indiretamente, representa uma possível condição sem a qual ele talvez não tivesse ocorrido respondem solidariamente pela obrigação de repará-lo por inteiro”⁴⁸.

O Superior Tribunal de Justiça⁴⁹ já decidiu que a responsabilidade ambiental é objetiva e solidária pela aplicação da teoria do risco integral ao poluidor/pagador prevista no art. 14, § 1.º, da Lei Federal n.º 6.938/1981, combinado com o art. 942 do Código Civil. Nessa decisão, sobre o conceito de “devedor solidário”, destaca:

[...] para o fim de apuração do nexo de causalidade no dano ambiental, equiparam-se quem faz, quem não faz quando deveria fazer, quem deixa de fazer, quem não se importa que façam, quem financia para que façam, e quem se beneficia quando outros fazem.

Adiante as circunstâncias que delineiam aspectos congruentes estabelecidos da responsabilidade solidária dos corréus ao ressarcimento aos consumidores, dano moral individual, dano moral coletivo, dano moral ambiental e urbanístico e desfazimento das obras.

3.3 DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA

A pessoa jurídica corré **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** é proprietária do imóvel urbano onde se pretendeu implementar o loteamento “Terras de Loanda” (**DOC 1**).

48 MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente**. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 446.

49 STJ, 2ª Turma, AgInt no AREsp 277.167/MG, Rel. Min. Og Fernandes, j. 14/03/2017, DJe 20/03/2017.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

A pessoa jurídica corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** foi criada, conforme seu contrato social, com o propósito específico de lotear o imóvel, loteamento inicialmente denominado “Lírio dos Vales” e posteriormente “Terras de Loanda”, tendo o imóvel sido incorporado ao patrimônio da referida pessoa jurídica (DOCs 1 e 2).

A pessoa jurídica corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** contratou uma empresa chamada “Cantareira” para fornecer material e mão de obra para a implantação do loteamento. Tal empresa, com a anuência da corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA**, transferiu essa responsabilidade para as corrés **ANELAR** e **VASCONCELOS** instalarem as obras de infraestrutura no loteamento (**DOC 23**).

A pessoa jurídica corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** poderia ter pago pelo material e serviços para a implantação de obras do loteamento “em dinheiro” ou “por via de outro imóvel” ou com a venda dos lotes após registrado.

A pessoa jurídica corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA**, **todavia**, decidiu “entregar determinados lotes” (cujo loteamento ainda não havia registrado, e portanto inexistiam juridicamente) às corrés **ANELAR** e **VASCONCELOS** e estas se comprometeram perante a **LÍRIO**, a implantar as obras de infraestrutura, tendo entre elas sido firmado contrato neste sentido (**DOC 23**).

Sucedeu as mencionadas pessoas jurídicas se desentenderam comercialmente, motivando a propositura de demanda cível no Foro Central de Maringá (Projudi n.º 0007971-03.2019.8.16.0017), tendo a última decisão exarado declínio de competência para o Estado de São Paulo, estando em fase de recurso (**DOC 24**).

Os consumidores, o meio ambiente e a ordem urbanística não deveriam ser atingidos pelo desentendimento comercial entre as corrés, tidos como corresponsáveis solidários perante a ordem consumerista, ambiental e urbanística.

A pessoa jurídica corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** responde integralmente e solidariamente, responsabilidade objetiva, pelos danos aos consumidores, ordem urbanística e meio ambiente.

Ainda que não tenha assinado qualquer contrato de compra e venda como “vendedora” de lotes do loteamento “Terras de Loanda”, a pessoa jurídica corrê **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** **sabia ou deveria saber que lotes urbanos de sua propriedade estavam sendo comercializados** na cidade de Loanda e, mesmo assim, não agiu para





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

impedir que tal sucedesse, porquanto certo é que seu propósito era “receber” das demais empresas corrés ANELAR e VASCONCELOS “as obras/serviços de infraestrutura” e um residual em dinheiro que já tinha negociado com elas e recebido em adiantamento.

A ampla divulgação da venda dos lotes, com persistência de quase dois anos de escritório aberto na cidade de Loanda, com indicação de mapa do loteamento fixado na parede do estabelecimento comercial, festa/show de inauguração em praça pública com vídeo “3D”, panfletagem persistente e contínua nas ruas da cidade com “colaboradores” vestidos com camisetas contendo estampa com o nome do loteamento, evidenciam o pleno conhecimento de que “as vendas estavam ocorrendo”, ainda que sem qualquer registro do empreendimento.

Nos vídeos/áudios dos depoimentos colhidos pelo Ministério Público, alguns consumidores tiveram “uma reunião” no local do loteamento com um dos sócios da LÍRIO, tendo este afirmado aos consumidores “que não era responsável” e que não assinaria nenhum documento “porque não havia recebido a totalidade do valor” do contrato firmado entre a LÍRIO e ANELAR/VASCONCELOS.

- **VANDO.** A partir de 16m40s até 19m00s, afirma que JAMIL tem um genro vereador chamado “Bal” ou “Irineu dos Santos” e um grupo de consumidores-adquirentes foi conversar com ambos no local do loteamento, tendo JAMIL afirmado que “não tem nada a ver com aquilo e que deveria procurar outras pessoas”); que ele mesmo havia sido lesado, pois tinha vendido o terreno por R\$ 1.800.000,00 e tinha recebido apenas R\$ 620.000,00 e por isso não tinha como assinar para fazer a demarcação porque não tinha recebido o valor integral;
- **CRISTIANA.** No tempo 06m00s, a consumidora e outras pessoas se encontraram com “o dono do loteamento” chamado JAMIL, tendo ele explicado que “não assinou porque não recebeu uma parte do dinheiro do sócio dele mesmo”;
- **SUELLEN.** No tempo 05m19s, numa reunião nas terras do loteamento com outros consumidores e JAMIL, este disse que “já tinha recebido uma quantidade ‘x’ do valor combinado, em torno de um milhão de reais”, tendo ele ainda dito que “precisava receber o restante” e, por isso, não liberaria o loteamento.

Adiciona-se ainda a circunstância de que os documentos do licenciamento urbanístico do loteamento revelam que a pessoa jurídica **LIRIO DOS VALES** esteve a frente do andamento e aprovação do projeto de loteamento, tendo inclusive seu representante **JAMIL RODRIGUES DA SILVA** subscrito pedido de “deferimento” em **6/4/2017 (DOC 3 - PA LIC URBANÍSTICO DA PM – PARTE 2, p. eletrônica 29 e 74 o n. física 146 e 191)(vide também DOC 25)**

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

respeitadas pelo magistrado.

Diante dos documentos supra referenciados, apresentados e devidamente protocolados em 03 (três) vias distintas, vimos mui respeitosamente perante Vossa Excelência, **REQUERER** a análise e aprovação do empreendimento denominado Residencial Terras de Loanda, assim **solicitando a expedição** dos seguintes documentos comprobatórios:

- Certidão de Aprovação de Consulta Prévia;
- Certidão de Aprovação de Anteprojeto;
- Certidão de Aprovação de Projeto;
- Declaração de Não Ôbices quanto ao Lançamento do Empreendimento;
- Emissão de Alvará de Construção de Empreendimento;
- Expedição de Decreto Lei de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento Urbano Residencial de Habitação de Interesse Social;

Sem mais para o momento, pede-se DEFERIMENTO.

Loanda-PR, 06 de Abril de 2017.

LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA
Representante Legal

NOME DO LOTEAMENTO		01/01
Loteamento Terras de Loanda		
LOCAL	Loteamento Unificação dos lotes 31 e 32, Seta 15, situado nesta cidade e Comarca de Loanda - Estado do Paraná, com 142.798,28 metros quadrados, matriculado no CRI de Comarca de Loanda-PR sob o nº. 36.485.	
		PROJETO COMPLETO
DATA	ENCALHA	DECIDIDO
11/04/2017	INDICADA	RONEY FERNANDO VANIN TURCHIARI
DADOS ESTATÍSTICOS:		PROPRIETÁRIO
NÚMERO DE QUADRAS	26	 Lírio dos Vales Loteamentos URB. SPE CNPJ 20.938.370/0001-00
NÚMERO DE LOTES	417	
ÁREA LÍQUIDA DOS LOTES	60,750% 86.749,45m ²	
ÁREA INSTITUCIONAL	9,963% 14.227,40m ²	
ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO	29,267% 41.821,43m ²	
ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO	100,000% 142.798,28m ²	PROJETO

A LÍRIO DOS VALES, por seu sócio JAMIL RODRIGUES DA SILVA, por meio do “termo de caução” subscrito em **10/4/2017**, em documento particular, “entregou” ao Município de Loanda o que seriam os futuros lotes do parcelamento após, e se registrado (**DOC 10**).

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Em 5/6/2017, foi realizada uma audiência pública na Câmara Municipal de Loanda, onde foi apresentado publicamente à população loteamento “Terras de Loanda”, sendo ali testificada a presença do sócio da LÍRIO DOS VALES, JAMIL RODRIGUES DA SILVA, da pessoa de MARCELO DE BARROS GOMES, dentre outros, destacando-se a ata assinada pelos presentes (**DOC 26**).

A pessoa jurídica ré **LÍRIO DOS VALES** protocolou diversos requerimentos no procedimento administrativo municipal, via pessoa do sócio JAMIL RODRIGUES DOS SANTOS, inclusive o datado de 31/1/2018 solicitando à Prefeitura emissão de ofícios à Copel referente a aprovação de projetos de energia elétrica (**DOC 27**).

AO SRº PREFEITO MUNICIPAL DE LOANDA JOAO NICOLAU DOS SANTOS

Ref.: Requerimento de ofícios para fins comprobatórios junto a Copel

A empresa **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº. 26.939.310/0001-60, com sede na Avenida Arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha, nº. 459, Sala 01-B, Cep.: 87.053-330, no Município de Maringá, Estado do Paraná, vem por meio deste, **REQUERER** a concordância e emissão de ofícios (modelos em anexo), para fins comprobatórios junto a Copel referente a aprovação dos projetos de Rede de energia elétrica do empreendimento *Residencial Terras de Loanda localizado neste Município.*

Sem mais para o momento.

Loanda, 31 de Janeiro de 2018.

LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA
Representante Legal

A pessoa jurídica ré também peticionou, via seu sócio JAMIL RODRIGUES DOS SANTOS, em **20/2/2018**, a aprovação dos projetos do loteamento (**DOC 28**).

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Nesses termos, **PEDE DEFERIMENTO.**
Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Loanda-PR, 20 de Fevereiro de 2018.

LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA
CNPJ/ME sob nº. 26.939.310/0001-60
Requerente

Página 7 de 7

2097

PREFEITURA MUNICIPAL DE LOANDA
ESTADO DO PARANÁ

Consubstanciado nessas circunstâncias, repisando o quanto disposto nos capítulos anteriores, externado o nexos causal, firma-se que a corré **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA** é objetivamente corresponsável solidária pela integralidade do objeto desta ação civil pública; e mesmo se fosse o caso (não é) da responsabilidade subjetiva, ainda assim é corresponsável pela atividade comissiva por omissão.

3.4 DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA 'ANELAR EMPREENDIMENTOS & MARKETING EIRELI ME' E DA 'VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA'.

Conforme já exposto, em abril de 2017, as corrés **ANELAR EMPREENDIMENTOS & MARKETING EIRELI ME (DOC 29)** e **VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (DOC 30)** firmaram contrato de permuta com a corré **LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE**, por meio do qual ANELAR e VASCONCELOS pagariam determinado valor em dinheiro para a LÍRIO e também fariam as obras de infraestrutura e serviços no loteamento "Terras de Loanda" (vide **DOC 23**).

As empresas ANELAR e VASCONCELOS, desde pelo menos **abril de 2017**, passaram a promover intensa propaganda midiática por múltiplos canais para venda dos lotes, como de fato se





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

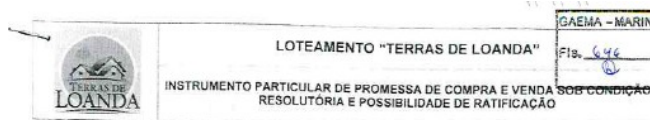
1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

instalaram em Loanda com escritório fixo por um período de quase 2 (dois) anos (**vide DOC 20 e 21 e Depoimentos dos Consumidores anexo**).

Iniciaram as vendas pelo menos desde **abril de 2017**, antes mesmo da aprovação do loteamento pelo Município – ocorrido apenas em 2018 – e antes mesmo de seu registro imobiliário do loteamento – ato que nunca ocorreu (**vide DOCs 1, 13 e 14**).

Algumas dezenas de instrumentos contratuais angariados pelo Ministério Público indicam como “vendedores” de lotes do loteamento “Terras de Loanda”, as empresas ANELAR e VASCONCELOS, razão pela qual assentam-se como corresponsáveis solidários ao integral ressarcimento, tendo ampla legitimidade passiva para figurarem na presente demanda (**vide DOC 18**).

Anexaremos todos os instrumentos contratuais arrecadados (**vide DOCs 19**). Todavia, para efeito de indicação nesta peça, destacamos os contratos firmados com os consumidores antes indicados, quais sejam, Fernando Diego dos Santos (mora no Japão, representado pela mãe Luzia Pereira dos Santos)(**DOC 19.9**), José Roberto Nunes da Silva (**DOC 19.10**), Cristiane Maria da Silva (**DOC 19.27**), Douglas Emanuel (**DOC 19.15**), Vando Martinelli (**DOC 19.24**) e Pedro Henrique Zamboni (**DOC 19.6**), constando a **ANELAR** e a **VASCONCELOS** como “promitentes vendedoras”.



QUADRO RESUMO

LOTE: 03 QUADRA: 5 ÁREA TOTAL: 200,16 m²

Data: 28/06/2017

ITEM 01. PROMITENTE VENDEDORA:

VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 06.285.422/0001-37, com sede na Rua Pedro de Toledo, nº 2128, em Indaiatuba-SP, CEP 13333-320 neste ato representada na forma do seu contrato social e sucessivas alterações pelo sócio administrador SAMUEL VASCONCELOS, brasileiro, casado, empresário, titular da C/IRG n. 29.010.578-X SSP/SP e inscrito no CPF/MF de n. 263.344.898-44, juntamente com a empresa ANELAR EMPREENDIMENTOS & MARKETING EIRELI – ME, com sede e rua Coronel José Monteiro, 402, Centro – São José dos Campos/SP, devidamente inscrita no CNPJ 26.167.607/0001-61, neste ato representada na forma do seu contrato social pelo seu administrador REGINALDO DE SOUZA MOURA, brasileiro, casado, empresário, titular da C/IRG 22.016.186-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF de nº 069.800.018-84.

ITEM 02. PROMITENTE COMPRADOR (A):

FERNANDO DIEGO DOS SANTOS, BRASILEIRO (a), CASADO(a), sob regime de COMUNHÃO PARCIAL DE BENS portador do CPF:046.915.459-35 e do RG 8675499-1 natural de SANTO ANDRÉ-SP em:01/11/1984 residente e domiciliado (a) rua PASTEUR,383 VILA VITÓRIA, LOANDA-PR, CEP:87500-000

ITEM 03. OBJETO:

O lote objeto deste contrato está situado no Loteamento denominado "TERRAS DE LOANDA" situado na Avenida Paraná s/n, no perímetro urbano da cidade de Loanda-PR, devidamente matriculado no CRI da Comarca de Loanda sob o nº 38.485 livro 2, ficha 1, datada de 09/02/2017, sendo que nesta área foi promovida a implantação do loteamento denominado "RESIDENCIAL TERRAS DE LOANDA", o qual foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Loanda em 11 de maio de 2017, através das alvarás de licenças, tudo em conformidade com a lei 6.766/79, Lei Complementar nº 001/2005 e legislações complementares e atualizações. Protocolo no 14.554.719-9, pelo SGA-IAP Sistema de Gestão Ambiental.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail "gaema.maringa@mppr.mp.br"





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

LOANDA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOB CONDIÇÃO RESOLUTÓRIA E POSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO

GAEMA - MARINGÁ

ITEM 05. SÍNTESE DAS CONDIÇÕES DO CONTRATO:
O atraso no pagamento das parcelas acarreta:
Inclusão do nome do (a) PROMITENTE COMPRADOR (A) no SCPC; Multa de 2% (dois por cento); Juros de 1% (um por cento) ao mês; Correção monetária; Honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).
Notificação, resolução do contrato e reintegração da posse do imóvel, os pagamentos deverão ser efetuados impreterivelmente no vencimento, mesmo que não recebido o boleto bancário, obrigando-se o (a) PROMITENTE COMPRADOR (A), nessa eventualidade, entrar em contato com a VENDEDORA.

E por estarem de perfeito acordo, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual forma e teor, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas.

Loanda/PR, 28 de junho de 2017

ITEM 06. ASSINATURAS:

PROMITENTE VENDEDORA:

Samuel Vasconcelos
DIRETOR EXECUTIVO
RG. 29.010.578-X
VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Marcelo de Barros Gomes
DIRETOR DE ENGENHARIA
RG. 28.828.200-0
ANELAR EMPREENDIMENTOS & MARKETING EIRELI - ME

PROMITENTE COMPRADOR 1:

FERNANDO DIEGO DOS SANTOS
CPF: 048.515.489-35
RG: 6575499-1

3.5 DA LEGITIMIDADE PASSIVA DAS PESSOAS NATURAIS DE JAMIL RODRIGUES DA SILVA, ENAURA MARIA DE GOIS SILVA, DA PESSOA JURÍDICA 'HABITABRÁS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA' E DE ALEX SANDRO GOMES DOS SANTOS.

A pessoa natural **corrê JAMIL RODRIGUES DA SILVA** e a pessoa jurídica **HABITABRÁS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (DOC 31)** são **sócios da empresa** LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA, proprietário do lote – Matrícula n.º 36.485 (resultado da unificação das Matrículas n.º 31.771 e n.º 31.769)(**DOC 1 e 2**).

Para além disso, contata-se que essa pessoa natural (JAMIL RODRIGUES DA SILVA) e essa pessoa jurídica (HABITABRÁS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conjugada com a pessoa natural sócia da Habitabrás ALEX SANDRO GOMES DOS SANTOS) **respondem objetiva e solidariamente pelo ressarcimento**, pois utilizaram-se da pessoa jurídica LÍRIO DOS VALES para a implementação de um loteamento que não deram prosseguimento (registro da matrícula), terceirizando a terceiros (vide depoimento de Jamil no **DOC 37** e contratos no **DOC 23**),

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail "gaema.maringa@mppr.mp.br"





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

silenciando ou não resistindo, de forma comissiva e omissiva, quanto à notória venda de terrenos loteados, mesmo não tendo sido previamente registrado.

Veja-se que os próprios atribuíram ao imóvel objeto da Matrícula n.º 36.485 do Ofício de Registro de Imóveis de Loanda (em nome da pessoa jurídica corré LÍRIO, local onde instalariam o loteamento “Terras de Loanda”) o valor de **R\$ 2.065.000,00** (dois milhões sessenta e cinco mil reais) (**DOC 1 e 37 e 38**).

Sucedo que, na discussão entre os réus nos autos n.º 0007971-03.2019.8.16.0017 (Foro Central de Maringá, há informação de que foram vendidos ilicitamente – pois não houve prévio registro imobiliário – **244 (duzentos e quarenta e quatro) lotes** pelo valor total de **R\$ 5.131.529,78** (cinco milhões cento e trinta e um mil quinhentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos) (**DOC 17 e 24**).

Dentre esses mais de cinco milhões de reais, a **lista/tabela** emitida pela corré ANELAR (seq. 114.13 dos autos n.º 0007971-03.2019.8.16.0017 – **DOC 17**) revela o “nome do consumidor original”; a “quadra/lote”; “metragem”; “valor da entrada”; “parcela”; e “valor total do imóvel”, sendo possível extrair/somar o “VALOR DA ENTRADA (R\$ 2.487.315,79) + VALOR DA PARCELA PAGA (R\$ 37.022,97)” para chegar a **um total incontroverso arrecadado** pelos corréus vendedores de **R\$ 2.524.337,97** (dois milhões quinhentos e vinte e quatro mil trezentos e trinta e sete reais e noventa sete centavos).

Certo que desse total ultimado, na coluna “valor da parcela”, está anotado “o valor da parcela mensal propriamente dita”, **mas não “a soma de todas as parcelas pagas” depois da entrada.**

Veja-se, por exemplo, o caso do consumidor Pedro Henrique Zamboni, classificado na primeira coluna (**DOC 17**) como o de “n.º 10”, anotado na segunda página eletrônica. Ali consta que o valor do contrato (preço total do lote) foi de R\$ 27.996,78 (vinte e sete mil novecentos e noventa e seis reais e setenta e oito centavos), tendo ele pago pelo Lote 21 da Quadra 14, uma entrada de R\$ 1.895,62 (mil oitocentos e noventa e cinco reais e sessenta e dois centavos) + uma parcela de R\$ 504,61 (quinhentos e quatro reais e sessenta e um centavos). Portanto, para referida tabela, o consumidor Pedro teria pago somente R\$ 2.400,23 (dois mil quatrocentos reais e vinte e três centavos) aos réus.

Mas não foi só isso.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O contrato firmado por Pedro (**DOC 19.16**) confirma o valor do lote e a entrada de R\$ 1.895,62 (mil oitocentos e noventa e cinco reais e sessenta e dois centavos), indicando outras 60 (sessenta) parcelas mensais de R\$ 504,61 (quinhentos e quatro reais e sessenta e um centavos).

Sucedeu que ele pagou entre 8/5/2017 e 15/8/2018 outras 17 (dezesete) parcelas de R\$ 504,61 (quinhentos e quatro reais e sessenta e um centavos) (**DOC 19.16, parte 1, 2 e 3**), **sendo pago, em verdade, um total de R\$ 9.969,76 (nove mil novecentos e sessenta e nove reais e setenta e seis centavos)** e não apenas os R\$ 2.400,23 (dois mil quatrocentos reais e vinte e três centavos) – resultado da soma da entrada mais uma parcela indicada na tabela apresentada pela ANELAR.

E assim aconteceu com praticamente todos os consumidores que parcelaram o pagamento dos lotes, pois na tabela constam somente a “entrada” e “o valor da parcela” (e não todas as parcelas já pagas).

Essa reflexão nos leva a conclusão de que, se de um lado os réus ainda não receberam a soma total dos valores dos lotes vendidos (R\$ 5.131.529,78), evidencia-se que receberam no mínimo mais de R\$ 2.524.337,97 (dois milhões quinhentos e vinte e quatro mil trezentos e trinta e sete reais e noventa e sete centavos)[vide **DOC 17**, ao final, Total Geral, a soma da ‘entrada’ (R\$2.487.315,79) + ‘primeira parcela (R\$37.022,97)].

Acontece que **importa somar** a este total (R\$ 2.524.337,99) as parcelas mensais subsequentes à firmação da data do contrato.

Ainda, **importa somar** os valores do “dano moral consumerista individual” (i); “dano moral coletivo consumerista geral” (ii); e do “dano moral coletivo urbanístico e ambiental” (iii), evidenciando-se que **o imóvel objeto da Matrícula n.º 36.485 não será suficiente para garantir o ressarcimento dos consumidores e do direito coletivo/difuso**, pois em 2017 na matrícula e no contrato social, os próprios réus atribuíram ao bem o valor de R\$ 2.065.000,00 (dois milhões e sessenta e cinco mil reais) em 2017 (vide anotações na matrícula e contrato social, **DOC 1 e 2**)..

É por isso que, para além dos argumentos já lançados nesta petição inicial, que justificam integrar todas as pessoas, que de forma direta ou indireta, foram responsáveis pelo dano aos consumidores, à ordem urbanística e ao meio ambiente, também se faz oportuno acrescentar o quanto dispõe o próprio Código de Defesa do Consumidor quando **atribui também ao sócio** (pessoa natural ou jurídica) **de pessoa jurídica**, a corresponsabilidade solidária pelo ressarcimento.

Destaca-se o disposto no **art. 28 da Lei Federal n.º 8078/1990** sobre a “desconsideração da personalidade jurídica”:





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

Também se destaca o quanto dispõe o **art. 4.º da Lei Federal n.º 9.605/1998** no mesmo sentido quando o meio ambiente é maculado: “Poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente”.

E não fosse a condição especial consumerista, ambiental e urbanística, cujo regramento das normas especiais acima se destacam, certo que subsidiariamente o próprio **art. 50 do Código Civil** tem aplicação no caso concreto:

Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica.

É o caso, pois, **os sócios** da empresa corrê LÍRIO DOS VALES, quais sejam, **JAMIL e HABITABRÁS** (e também a pessoa natural sócio da HABITABRÁS), pois que, utilizaram da empresa **LÍRIO DOS VALES**, para, em atividade empresarial e na condição de fornecedores, abusarem do seu direito, com infração a lei, conforme antes referenciado: **I** – cláusula abusiva em contrato dando conta de venda sem prévio registro; **II** – terceirização do loteamento a outrem com recebimento de valores absorvidos pela pessoa natural utilizando a pessoa jurídica LÍRIO; **III** – venda de lotes sem prévio registro do loteamento; **IV** – atividade omissiva de permitir que outrem venda terrenos do loteamento do imóvel mesmo sem prévio registro; **V** – finalidade premente de garantir ‘seu lucro’ em detrimento dos vulneráveis consumidores; **VI** – perseverança na atividade omissiva de registrar o loteamento; **VII** – não procura dos consumidores para ressarcimento; **VIII** – inviabilização da função social da propriedade; **IX** – ofensa ao direito fundamental da dignidade humana.

Veja-se que JAMIL acordou implicitamente nas atividades do corrêu Marcelo (sócio Anelar), seja porque este permaneceu por quase dois anos vendendo terrenos do lote sem qualquer oposição de Jamil, seja porque convergiam nas atividades do empreendimento, consoante contratos

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

(DOC 19) e atividades administrativas (vide **DOC 10**, assinaturas de Jamil e Marcelo; **DOC 26**, audiência pública na Câmara com participação de Jamil e Marcelo)

Destaca-se que **ALEX SANDRO GOMES DOS SANTOS** foi sócio da HABITABRÁS entre 20/12/2016 e 23/3/2020 (**DOC 31**), período em que foram vendidos lotes sem prévio registro, negligenciando qualquer atividade ativa no sentido de coibi-la ou mesmo ativa no sentido de registrar o loteamento, sendo igualmente corresponsável solidário objetivo pelo valor do ressarcimento pretendido.

De forma que, para garantia do ressarcimento integral consumerista, ambiental e urbanístico, evidenciando-se o abuso da personalidade jurídica e o desvio de finalidade de sua proposta não cumprida originalmente por quem provocou ou idealizou o loteamento, proprietário inclusive do imóvel, impõem-se suas corresponsabilidades.

Finalmente, registre-se que também foi necessário arrolar no polo passivo a pessoa de **ENAURA MARIA DE GOIS SILVA** (esposa de JAMIL), porque **ela é cônjuge de JAMIL RODRIGUES DA SILVA, ambos tendo contraído matrimônio sob o regime de comunhão universal de bens** (vide página eletrônica 4 do **DOC 1**), o qual enseja “a comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas passivas” (CC, art. 1.667), com exceção do que está previsto no art. 1.668 do Código Civil. Logo, tudo aquilo que JAMIL tenha obtido com a comercialização dos lotes e tudo aquilo que ele deve por sua participação no loteamento “Terras de Loanda”, afetará *ipso facto* a esfera jurídico-patrimonial de ENAURA MARIA DE GOIS SILVA.

Revela destacar a anuência de Enaura à transmissão de seu bem à empresa LÍRIO do qual seu marido é sócio e com ela casada, seja para os bônus (lucros advindos da venda de lotes ou implementação do loteamento) como para os ônus (responsabilidade objetiva) na inviabilização do empreendimento que provocou prejuízos a dezenas de consumidores e ofensa a ordem consumerista, ambiental e urbanística.

3.6 DA LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DOS CORRÉUS MARCELO DE BARROS GOMES, SAMUEL VASCONCELOS, REGINALDO DE SOUZA MOURA E INIMÁ ANDERSON DOS REIS.

MARCELO DE BARROS GOMES e **REGINALDO DE SOUZA MOURA** (sócios sucessivos da empresa corrê ANELAR) e **SAMUEL VASCONCELOS** (sócio da empresa VASCONCELOS) devem ser solidariamente e objetivamente responsabilizados.

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo – Coord. Regional de Maringá
Avenida Cerro Azul, 65 (ao lado da Caixa Econômica Federal e próximo à Câmara de Vereadores), Zona 2,
Maringá/PR, CEP 87.010-000, telefone (44) 3222-7621, e-mail “gaema.maringa@mppr.mp.br”





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

O contrato social da empresa corrê VASCONCELOS indica que desde 1/9/2015 a dita empresa estava em nome do corrê SAMUEL VASCONCELOS (**DOC 30**). Diversos contratos de compra e venda reportam como subscritor a pessoa de SAMUEL VASCONCELOS, representando a empresa corrê VASCONCELOS (**vide DOCs 19**).

Destacam-se também assinaturas do corrê SAMUEL VASCONCELOS, representando a empresa VASCONCELOS, em alguns pedidos administrativos junto à Prefeitura de Loanda por ocasião do procedimento administrativo de aprovação do loteamento (**DOC 3 – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PREFEITURA LOTEAMENTO TERRAS DE LOANDA**, vide p. numeração física 340-346, 392 e 440-447).

De outra banda, quanto à empresa ANELAR, consta de seu contrato social que, “oficialmente/formalmente”, o corrê MARCELO DE BARROS GOMES passou a ser sócio da empresa a partir de 9/2/2018 (**DOC 29**), sucedendo o corrê REGINALDO DE SOUZA MOURA que permaneceu na dita sociedade até a mesma data. Para além disso, tanto MARCELO como REGINALDO subscrevem contratos de venda de lotes a diversos consumidores, representando a empresa ANELAR (**vide contratos no DOCs 19**).

Importante realçar uma cópia de contrato de locação firmado pela ANELAR em que aluga o endereço sito na Rua Joaquim Fernandes Guedes, 304, no Município de Loanda, para funcionamento de seu escritório de vendas dos lotes, fixando ali no contrato inicial o período de 20/3/2017 a 19/3/2018, subscrito por REGINALDO DE SOUZA MOURA (**vide DOC 31 – contrato de locação e declarações em vídeo de Marlene Distefani**).

Outrossim, alguns dos consumidores ouvidos pelo Ministério Público reportam terem se reunido com MARCELO DE BARROS GOMES no escritório da ANELAR, tendo negociado com ele a aquisição de lote urbano (**vide depoimentos dos consumidores anexo – DOC 34 e vídeos**).

Destaca-se também que o corrê MARCELO DE BARROS GOMES representou ou esteve subscrevendo em nome da corrê LÍRIO DO VALES em procedimento administrativo municipal, inclusive recepcionado naturalmente pelo Município de Loanda (**DOC 3**, vide páginas físicas. 1490-1493 do PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DO LOTEAMENTO).

Nossas averiguações constataram que recentemente o corrê MARCELO DE BARROS GOMES foi preso em flagrante delito por tráfico de drogas no Estado de São Paulo (**vide DOC 36**).

O corrê **INIMÁ ANDERSON DOS REIS** se apresentou como “Diretor Comercial” da empresa VASCONCELOS EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inclusive subscrevendo contratos de compra e venda representando dita empresa, na venda ao consumidor





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Pedro Rodrigues Júnior (vide **DOC 19.6**). Também subscreve documento onde se torna sócio da empresa Vasconcelos (vide **DOC 33**)(vide também declarações de João e Neusa).

Destaca-se ainda uma minuta de contrato em que as empresas ANELAR e VASCONCELOS realçam a coparticipação das pessoas naturais SAMUEL VASCONCELOS, MARCELO DE BARROS GOMES, REGINALDO DE SOUZA MOURA e INIMÁ ANDERSON DOS REIS, como sócios em participação de 25% cada qual (vide **DOC 33**).

De forma que os corréus **MARCELO DE BARROS GOMES, SAMUEL VASCONCELOS, REGINALDO DE SOUZA MOURA e INIMÁ ANDERSON DOS REIS** responder com responsabilidade objetiva e solidária pelos danos consumeristas, ambientais e urbanísticos expostos nesta petição inicial.

4 DA NECESSIDADE DE TUTELA DE URGÊNCIA

4.1 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

É necessário bloquear/indisponibilizar bens dos réus para assegurar o resultado útil do processo.

A Lei Federal n.º 7.347/1985 (art. 12⁵⁰), o Código de Defesa do Consumidor (art. 84, § 3.⁵¹) e o Código de Processo Civil (arts. 300 e ss.) autorizam o Juízo a conceder tutela jurisdicional provisória de urgência, a qual tem como requisitos a “**probabilidade do direito**” (*fumus boni iuris*) e o “**perigo da demora**” (*periculum in mora*) – “perigo de dano” para a tutela provisória satisfativa e “risco ao resultado útil do processo” para a tutela provisória cautelar.

Atenção: não se aplica a Lei 8.437/1992 em razão de inexistir pedido de tutela de urgência em desfavor do Município.

4.1.1 Da probabilidade do direito

50 “Art. 12 Poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo”.

51 “Art. 84. [...] § 3º 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”.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Quanto à **probabilidade do direito (*fumus boni iuris*)**, ratificam-se os capítulos anteriores, cujos fatos e documentos pavimentam notório dano consumerista, urbanístico e ambiental, com ampla prova documental e testemunhal irresistíveis, as quais solidificam o *fumus boni iuris*.

Restou demonstrado que: **I** – os corréus provocaram o Município de Loanda para instituição de um parcelamento de solo para fins urbanos denominado loteamento “Terras de Loanda”; **II** – tiveram deferido pela municipalidade sua intenção no ano de 2018; **III** – não registraram o loteamento no registro de imóveis, caducando o prazo legal de 180 dias para fazê-lo; **IV** – desde abril de 2017 os corréus começaram a vender lotes, muitos deles em período que sequer havia aprovação da Prefeitura e todos eles sem prévio registro do loteamento; **V** – os corréus introduziram agressiva e ampla propaganda e marketing para venda dos terrenos; **VI** – para convencer os consumidores, iniciaram algumas obras de infraestrutura e divulgaram amplamente fotos e imagens e levavam os consumidores até o local; **VII** – dezenas de consumidores dispuseram-se de todas as suas reservas e acreditaram no slogan do marketing agressivo dos réus (“**SEU SONHO COMEÇA AQUI!**”), transformando “o sonho” dos consumidores num “pesadelo” e prejuízo até agora não reparado; **VIII** – para além do ressarcimento material, há patente dano moral individual consumerista, dano moral coletivo consumerista e dano moral coletivo ambiental e urbanístico, os quais clamam reparação.

4.1.2 Do perigo da demora ou do resultado útil ao processo

Quanto ao **perigo da demora (*periculum in mora*)**, tem-se que os réus podem se desfazer de seu patrimônio antes do final da demanda, o que tornaria inócua a decisão satisfativa de mérito, tendo em vista que foram lesados várias dezenas de consumidores, além da ordem urbanística e do meio ambiente.

É muito fácil os réus diluírem seu patrimônio no decorrer da demanda; ou mesmo que sobre eles venham outros ônus pela péssima gestão do patrimônio como ocorre no caso presente, o que impediria o ressarcimento dos consumidores lesados e demais reparações necessárias.

Isso causaria grave dano aos numerosos adquirentes dos lotes, os quais já foram induzidos a erro para adquiri-los, acreditaram de boa-fé nos réus e firmaram os contratos, com notórios vícios em sua essência.

Muitos têm baixo poder aquisitivo e tiveram frustrada a tão sonhada casa própria. Como já demonstrado, sofreram danos materiais e morais, não sendo justo que se frustrem os direitos ao





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

ressarcimento e à indenização devido a manobras de blindagem patrimonial que podem ser realizadas pelos réus.

Além disso, também é necessário o ressarcimento aos graves danos causados à ordem urbanística e ao meio ambiente. Tudo isso resulta numa vultuosa quantia de valor, a qual será demonstrada.

Também não devem serem esses direitos difusos, de toda a coletividade, sacrificados, esperando o final da demanda, enquanto os réus podem se furtar ao cumprimentos de suas obrigações.

Não é necessário fazer prova de que ‘os réus estão dispondo dos seus bens’, mesmo porque, poucos existem, alguns sequer os tem e uma vez esvaziado o patrimônio, a inutilidade desta ACP será evidente. Nestes termos, é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANO CONSUMIDOR DECISÃO QUE DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE DE BENS. **A existência de indícios do cometimento das infrações imputadas basta para que a indisponibilidade de bens dos envolvidos seja decretada, para a segurança do processo.** Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP, AI n.º 20063645620208260000, Rel. Souza Nery, 12.ª Câmara de Direito Público, j. 8/5/2020, DJe 8/5/2020, destaque nosso).

Tratando-se de assegurar o ressarcimento dos vulneráveis consumidores, não é necessário demonstrar a dilapidação do patrimônio, porquanto óbvio que se qualquer ônus for atraído ao patrimônio dos réus até o cumprimento da sentença, notoriamente frustrará a reparação e tornará o resultado do processo inútil, como bem já assimilou o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. INDISPONIBILIDADE DE BENS. CABIMENTO. **DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA DILAPIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO.** DECISÃO QUE NÃO LIMITA O USO DOS VEÍCULOS E DOS 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 n. 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 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





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

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 infraestrutura 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 infraestrutura 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. Ressalte-se, todavia, que a indisponibilidade dos veículos e imóveis dos réus não limita o uso, mas apenas restringe a alienação.** Agravo não provido (TJRS, AI n.º 70068323666, Rel. Lúcia de Fátima Cerveira, 2.ª Câmara Cível, j. 1.º/6/2016, destaques nossos).

Além de consubstanciarem **danos concretos** (objetivamente constatáveis), **atuais** (já estão acontecendo) e **graves** (pela intensidade, amplitude e importância dos direitos violados), se tais fatos continuarem a se desenrolar, os danos à ordem urbanística, ao meio ambiente e aos consumidores se propagarão e se tornarão mais difíceis ou até mesmo impossíveis de serem reparados.

Assim, as dezenas de consumidores individualmente prejudicados podem ser prejudicados “para sempre”.

4.1.3 Da reversibilidade

A concessão das tutelas provisórias satisfativas aqui requeridas **não são irreversíveis** (CPC, art. 300, § 3.º): consistem em proibições ou vedações temporárias sobre o patrimônio dos réus, que não poderão dispor de seus bens livremente até o término da demanda.

O seu uso e gozo não estará prejudicado, mas sim sua venda ou imposição de outros ônus, porquanto será preferenciado os consumidores lesados e a ordem urbanística e ambiental.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

Observe-se que caso os pedidos dessa Ação Civil Pública sejam julgados improcedentes, basta que a constrição sobre o patrimônio dos réus seja retirada. Não há que se falar em irreversibilidade da tutela requerida.

4.2 DO VALOR DA INDISPONIBILIDADE

Acerca dos valores que se pretende utilizar como base para a indisponibilidade dos bens dos réus, passamos a pontuar as seguintes considerações.

Os próprios réus informaram terem vendido pelo menos 244 (duzentos e quarenta e quatro) lotes ao preço total de **R\$ 5.131.529,78** (cinco milhões cento e trinta e um mil quinhentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos)(DOC 17 e 24).

Desse total, informam terem recebido a “entrada” e a ‘primeira parcela de cada consumidor’, o que totalizaria **R\$ 2.524.338,76** (dois milhões quinhentos e vinte quatro mil trezentos e trinta e oito reais e setenta e seis centavos).

Sucedede que tal tabela apresentada pelos réus não soma as subseqüentes parcelas mensais pagas pelos consumidores desde a assinatura do contrato.

Por exemplo, quanto ao consumidor Pedro Henrique Zamboni, verifica-se que os corrêus anotaram na tabela por eles apresentada **apenas a entrada⁵² + primeira parcela** (R\$ 1.895,62 + R\$ 504,61), resultam no valor de R\$ 2.400,23 (dois mil e quatrocentos reais e vinte e três centavos)(**vide tabela DOC 17**).

Mas recibos e comprovantes de pagamento apresentados por Pedro H. Zamboni, ao Ministério Público, revelam que em verdade, além da entrada, **pagou pelo menos mais 12 (doze) parcelas de R\$ 504,61 (quinhentos e quatro reais e sessenta e um centavos)**, as quais resultam em R\$ 6.055,32 (seis mil e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos)(**vide DOC 19.16**).

De forma que, somando a entrada e as 12 (doze) parcelas (R\$ 1.895,62 + R\$ 6.055,32), o consumidor Pedro Henrique Zamboni pagou o total de **R\$ 7.950,94 (sete mil novecentos e cinquenta reais e noventa e quatro centavos)** e não apenas os R\$2.400,23 da tabela do DOC 17.

Levando em conta essas circunstâncias referente ao consumidor Pedro Henrique Zamboni **(i)**; do fato certo de que a anotação na coluna “VI – Parcela” equivale a apenas 1 (uma)

52 Vide contrato constando ENTRADA: 200 (DINHEIRO) + 850 (CARTÃO DE DÉBITO) + 300 (CARTÃO DE CRÉDITO) + 545,61 (BOLETO) = R\$1.895,62.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

parcela mensal (ii) (DOC 17); e de que os consumidores, em sua maioria pagaram pelo menos entre 10 (dez) e 15 (quinze) parcelas (quando os corréus abandonaram o empreendimento e os consumidores à própria sorte)(iii);, tomamos como base o valor total da coluna “VI – Parcela” (R\$ 37.022,97)(vide DOC 17) e multiplicamos por 10 (dez), que é a média do número de parcelas mensais pagas pelos consumidores até os corréus abandonarem o loteamento, alcançando um total de **R\$ 370.229,70** (trezentos e setenta mil duzentos e vinte e nove reais e setenta centavos).

De forma que, na razão de que: **I** – prevalece o interesse público sobre o interesse privado; **II** – considerando que a soma das entradas (R\$ 2.487.315,79) + primeira parcela paga pelos consumidores (R\$ 37.022,97), indicadas em tabela apresentada pelos próprios corréus, somam R\$ 2.524.338,76; **III** – considerando que, em média, os lotes adquiridos parcelados tiveram satisfeitos pelo menos no pagamento de outras 10 (dez) parcelas pelos consumidores, cujo resultado da soma das parcelas, na coluna “VI – Parcelas” (R\$ 37.022,97), multiplicado por 10 (dez) parcelas (R\$ 370.229,70) – média de parcela paga pelos consumidores até abandono do empreendimento pelos corréus – somam **R\$ 2.894.568,46 (dois milhões oitocentos e noventa e quatro mil quinhentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos)**; **IV** – considerando que este último valor (R\$ 2.894.568,46) corrigido monetariamente pelo índice IGP-M (FGV), a partir de abril de 2017 (mês e ano da venda dos primeiros terrenos), corrigidos até abril de 2021, alcança o valor de **R\$ 4.463.140,61 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, cento e quarenta reais e sessenta e um centavos)(vide DOC 35)**; **V** – considerando que ainda a necessidade de indisponibilizar a quantia necessária para a reparação do dano moral individual a cada um dos consumidores pelo menos no mesmo valor efetivamente pago pelo terreno (vide capítulos 2.4.1 a 2.4.7, especialmente este último, desta petição inicial); **VI** – ainda, indisponibilizar valor necessário para reparação do dano moral coletivo consumerista (pelo menos **R\$600.000,00)(vide capítulo 2.4.8 desta petição inicial)** e coletivo ambiental/urbanístico (**R\$ 600.000,00)(vide capítulo 2.5 desta petição inicial)**; **VII** – considerando ainda os custos para cumprimento da obrigação de fazer (restauração ao status quo da área urbanística ilegalmente transformada), pede-se a esse Juízo que seja liminarmente indisponibilizado o patrimônio dos corréus no valor mínimo de **R\$10.126.281,22 (dez milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos)**, resultado da soma do valor bem próximo do pago pelos consumidores corrigido até abril de 2021 (R\$4.463.140,61)(a), da indenização dos danos morais individualmente sofridos pelos consumidores também corrigido até março de 2021 (R\$4.463.140,61)(b), da indenização do dano moral coletivo consumerista (R\$





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

600.000,00)(c) e da indenização dano moral coletivo urbanístico e ambiental (R\$ 600.000,00)(d), não tendo sido possível atribuir um valor às obras da obrigação de fazer.

5 DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ** formula os seguintes pedidos e requerimentos:

5.1 DA TUTELA DE URGÊNCIA *INAUDITA ALTERA PARTE*

Atenção: não se aplica a Lei 8.437/1992 em razão de inexistir pedido de tutela de urgência em desfavor do Município de Loanda

Quanto à tutela de urgência, na base da motivação (**vide capítulos 4 e 5 desta petição inicial**) antes aduzida, inclusive com fundamento na Lei Federal n.º 7.347/1985 (art. 12), o Código de Defesa do Consumidor (art. 84, § 3.º) e o Código de Processo Civil (arts. 300 e ss.), **PEDE-SE** seja concedida liminar (***inaudita altera parte***) de **indisponibilidade patrimonial solidária dos corréus** (**este pedido não se aplica ao Município de Loanda**) no montante de até **R\$10.126.281,22** (dez milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos), materializando-se essa indisponibilidade no sentido de:

a) urgentemente oficial ao Ofício de Registro de Imóveis do Município de Loanda/PR (registrodeimoveisloanda@uol.com.br), Oficial Darci Dominas Mella da Silva, determinando o bloqueio/indisponibilidade das Matrículas n.º 5.981, n.º 20.560, n.º 30.901, n.º 30.903, n.º 31.770, n.º 35.727 (JAMIL RODRIGUES DA SILVA/ENAURA MARIA DE GOIS SILVA) e n.º 36.485 (LÍRIO DOS VALES LOTEAMENTOS URBANOS SPE LTDA)(**vide DOC 1 e 35**), todos registrados naquela serventia extrajudicial; e

b) seja determinado a ordem de indisponibilidade de bens dos réus (**este pedido não se aplica ao Município de Loanda**) junto a “Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB” (<https://www.indisponibilidade.org.br/institucional/>), referente aos CPFs e CNPs dos corréus (**vide Ordem de Serviço CG/TJPR n.º 39/2015 e Provimento n.º 39/2014 do CNJ**);

c) seja determinado a indisponibilidade de recursos financeiros dos réus (**este pedido não se aplica ao Município de Loanda**), até o valor de **R\$ R\$10.126.281,22 (dez milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos)**, nos CPFs e CNPJs dos corréus, junto ao “Sistema de Busca de Ativos do Poder Judiciário – SISBAJUD”⁵³ (<https://www.cnj.jus.br/sistemas/sisbajud/>);

53 Cf. <https://www.cnj.jus.br/transicao-para-novo-sistema-de-penhora-on-line-comeca-em-agosto/>;
https://www.tjpr.jus.br/destaques/-/asset_publisher/1IKI/content/id/39605347





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

d) seja determinada a **indisponibilidade de veículos automotores**, nos CNPJs e CPFs dos corréus (este pedido não se aplica ao Município de Loanda), no sistema “Restrições Judiciais sobre Veículos Automotores – RENAJUD” (<https://cnj.jus.br/renajud>);

e) imediatamente **E SOMENTE APÓS** a emissão e materialização da ordem judicial de indisponibilidade, que espera seja deferida por este juízo, no objeto de entregar satisfação aos consumidores lesados, **pugnamos: e.1)** a determinação de publicação da petição inicial em forma de edital no órgão oficial do TJPR, no órgão oficial da Prefeitura Municipal de Loanda, com determinação também de inclusão no site da Prefeitura (ordem ao Prefeito)(permanecendo ali enquanto tramita o processo), constando expressamente a intimação de eventuais adquirentes de lotes/consumidores sobre o ingresso na demanda como litisconsortes, optando pela forma de intervenção (aplicação analógica do art. 6.º, § 3.º, da Lei Federal n.º 4.717/1965); ; **e.2)** seja igualmente oficiado e remetido cópia da petição inicial e despacho inaugural à imprensa (jornais e rádios situados na comarca), comunicado à Associação Comercial e Industrial do Paraná e publicado via em local visível de publicações no átrio do Fórum (CDC, art. 94⁵⁴),

5.2 DOS PEDIDOS DE TUTELA JURISDICIONAL DEFINITIVA

Ao final, requer-se seja esta ação civil pública **JULGADA PROCEDENTE**, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de:

a) confirmar as tutelas de urgência mantendo bloqueado/indisponibilizados os bens dos corréus até satisfação completa do cumprimento da sentença;

b) reconhecer e declarar a responsabilidade objetiva solidária integral dos corréus, e consequentemente:

b.1) declarar/reconhecer/certificar os vícios jurídicos do loteamento “Terras de Loanda” e, em específico, os vícios jurídicos dos negócios jurídicos de venda e compra e de promessa de venda e compra de lotes do mesmo loteamento;

b.2) desconstituir/invalidar todos os atos jurídicos relacionados ao loteamento “Terras de Loanda” e os negócios jurídicos de venda e compra e de promessa de venda e compra de lotes do mesmo loteamento;

b.3) condenar solidariamente os corréus (este pedido não se aplica ao Município de Loanda) em ressarcir cada um dos consumidores, quanto ao valor por eles pago pelo(s) lote(s) adquirido(s), corrigidos monetariamente desde a data do contrato/pagamento, incluindo juros de mora;

b.4) condenar os réus solidariamente (este pedido não se aplica ao Município de Loanda) ao pagamento de indenização pelos danos morais individuais, causados a cada um dos consumidores, no mínimo **no mesmo valor pago pelo terreno**;

54 Art. 94. Proposta a ação, será publicado edital no órgão oficial, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes, sem prejuízo de ampla divulgação pelos meios de comunicação social por parte dos órgãos de defesa do consumidor.





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA
Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.^a e 2.^a Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

b.5) condenar os réus solidariamente (este pedido não se aplica ao Município de Loanda) ao pagamento de dano moral coletivo consumerista no importe mínimo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), corrigidos monetariamente a partir do protocolo da petição inicial;

b.6) condenar os corréus solidariamente ao pagamento de dano moral coletivo urbanístico e ambiental (este pedido não se aplica ao Município de Loanda) no importe mínimo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), corrigidos monetariamente a partir do protocolo da petição inicial;

b.7) condenar os réus (este pedido não se aplica ao município de Loanda num primeiro momento) solidariamente na obrigação de fazer consistente em sanear a área do loteamento “Terras de Loanda”, tornando-a ao *status quo ante*, ou seja, inclusive retirando todas as manilhas e caixa de concreto e postes por eles fincados e demais obras de infraestrutura, dando-lhes destinação adequada, em prazo certo, sob pena de *astreinte* e de suportarem os custos para que terceiro o faça mediante cumprimento de sentença.

b.7.1) condenar subsidiariamente o Município de Loanda (caso os outros corréus não o façam no prazo legal ou por alguma razão não seja possível viabilizar para que terceiros o façam a custa dos outros corréus) na obrigação de fazer consistente em sanear a área do loteamento “Terras de Loanda”, tornando-a ao *status quo ante*, ou seja, inclusive retirando todas as manilhas e caixa de concreto e postes por eles fincados e demais obras de infraestrutura, dando-lhes destinação adequada, garantindo a indisponibilidade dos bens dos corréus a garantir os custos destes serviços.

5.3 DOS REQUERIMENTOS PROCEDIMENTAIS E DO VALOR DA DEMANDA

Quanto à regularidade e ao impulso procedimentais, **REQUER-SE:**

a) o processamento da demanda pelo procedimento comum do Código de Processo Civil (art. 318 e ss.), adequando-o, em particular, às especificidades da Lei Federal n.º 7.347/1985 e, em geral, dos outros diplomas legais componentes do microsistema processual civil coletivo (e.g., Leis Federais n.º 8.078/1990 e n.º 4.717/1965), no que for cabível;

b) após deferimento e cumprimento da ordem de indisponibilidade, a citação dos réus por correio para que, se assim desejarem, contestem esta petição inicial sob pena de revelia em caso de inércia (CPC, art. 344 e ss.);

c) seja determinado à Secretaria deste juízo para que proceda pesquisa nos anais da Vara Cível/Fazenda Pública dessa Comarca de Loanda na meta de identificar se há demandas movidas por consumidores contra alguns dos réus em relação ao mesmo objeto – loteamento “Terras





MINISTÉRIO PÚBLICO
do Estado do Paraná

GAEMA

Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente,
Habitação e Urbanismo

1.ª e 2.ª Promotorias de Justiça de Loanda | GAEMA – Coordenação Regional de Maringá

de Loanda” – e se positivo, determinado que os autores de referidas ações civis sejam notificados pessoalmente para que se manifestem para os efeitos do art. 104 da Lei Federal n.º 8.078/1990⁵⁵.

d) a não realização da audiência de conciliação (CPC, art. 334, § 5.º).

e) a petição inicial foi protocolada acompanhada com os documentos essenciais devidamente organizados e nomeados no Projudi; apresenta-se a integralidade dos Inquéritos Civis 0077.20.000486-7 e 0077.20.001053-4, com links abertos em Google Drive, devidamente certificado em anexo (**DOC 3**), destacando a integralidade do PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL do referido Loteamento, assim justificando-se fazê-lo em razão da grande quantidade de arquivos.

Nos termos do art. 292 do Código de Processo Civil, dá-se o valor de **R\$10.126.281,22** (dez milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos).

Maringá/PR, *data de inserção no sistema*.

VERA DE FREITAS MENDONÇA
Promotora de Justiça – 1ª PJ de Loanda

ADRIANO MIYOSHI
Promotor de Justiça – 2ª PJ de Loanda

NIVALDO BAZOTI
Promotor de Justiça – GAEMA (Regional Maringá)

55 “Art. 104. As ações coletivas, previstas nos incisos I e II e do parágrafo único do art. 81, não induzem litispendência para as ações individuais, mas os efeitos da coisa julgada erga omnes ou ultra partes a que aludem os incisos II e III do artigo anterior não beneficiarão os autores das ações individuais, se não for requerida sua suspensão no prazo de trinta dias, a contar da ciência nos autos do ajuizamento da ação coletiva”.

