



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mossoró

PROCESSO Nº 0016030-08.2010.8.20.0106- AÇÃO CIVIL PÚBLICA com pedido liminar

Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL

Promotora de Justiça: Bela. Ana Araújo Ximenes Teixeira Mendes

Réu1: TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

Adv.: Bela. Pâmela Maia Cavalcanti - OAB/RN nº 6.457

Réu2: MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Advs.: Bela. Luciana Nazima – OAB/SP nº 169.451 e outros

DECISÃO

Vistos etc.

MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, através da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Mossoró, ajuizou a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA com pedido liminar em desfavor das empresas TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA e MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, ambas devidamente qualificadas, formulando pedidos liminares, no escopo de ser: a) cancelado o registro cartorário R-3-14943, referente ao LOTEAMENTO QUINTAS DO LAGO, efetuado à margem da matrícula 14943, registrando-se o aludido empreendimento como Condomínio Fechado, exigindo-se da primeira demandada o preenchimento de todos os requisitos legais para efetivação desse novo registro e o pagamento das correspondentes despesas; b) cancelado o registro cartorário R-4-15270, alusivo ao LOTEAMENTO ALPHAVILLE MOSSORÓ, efetuado à margem nº 15270, procedendo-se o seu registro como Condomínio Fechado e exigindo-se da segunda demandada o pagamento das despesas e que satisfaça todos os requisitos legais nesse desiderato, com o arbitramento de multa diária para a hipótese de descumprimento das medidas, à razão de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), a partir do 91º dia da efetivação da liminar, protestando, ainda, pela inversão do ônus *probandi* e pela procedência dos pedidos, tornando-se definitiva a ordem liminar e a fim de serem as demandadas condenadas ao pagamento de indenização pelo dano moral coletivo, no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), acrescido de juros legais e correção monetária, a ser vertido ao Fundo Municipal de Direitos Difusos, criado pela Lei Municipal nº 2.190/2006 (conta nº 91-9, agência 05-60, operação 006, Caixa Econômica Federal).

Nesse contexto, aduziu que chegou ao conhecimento daquela Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor que as imobiliárias demandadas estariam comercializando lotes dos empreendimentos denominados QUINTAS DO LAGO e ALPHAVILLE MOSSORÓ como sendo lotes de condomínio fechado, quando, na verdade, estariam registrados como loteamentos, sendo instaurado o inquérito civil de nº 008/2010, restando produzidas provas robustas da veiculação da propaganda contendo informações errôneas aos consumidores.

Continuando a sua narrativa, defendeu que, acaso não acolhidas as providências postuladas judicialmente, os adquirentes dos lotes poderão arcar com os custos de futura execução fiscal, em relação ao IPTU não pago no momento do registro do imóveis, serem obrigados a demolir edificações que imponham restrição de acesso às vias e áreas de uso comum, em eventual ação possessória promovida pela Municipalidade, além de vislumbrar a

possibilidade de desvalorização dos lotes, em face de percalços judiciais.

Com a inicial, veio a documentação de fls. 36-248.

Proferi despacho (fl. 250), reservando a aplicação do pedido de antecipação dos efeitos da tutela para momento posterior ao contraditório, ordenando a citação das demandadas.

Em sua contestação (fls. 260-277), a MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., em **preliminar**, invocou o indeferimento da peça inicial, à minguada de documentos indispensáveis, reportando-se à prova da apontada publicidade enganosa e dos prejuízos supostamente suportados pelos adquirentes-consumidores.

No **mérito**, a princípio, prestou esclarecimentos acerca do loteamento fechado, referindo-se à Lei nº 6.766/79 e que os empreendimentos que levam a marca AlphaVille ostentariam sólido reconhecimento em todo o território nacional, adotando esse modelo de loteamento fechado, negando, ainda, a alegada publicidade enganosa.

Ressaltou que, antes do lançamento das vendas dos lotes, forneceu treinamento aos corretores, preparando-os a prestar informações aos interessados na aquisição dos imóveis, rebatendo a tese de que no seu material publicitário fizesse menção à venda de lotes em condomínio fechado, constando a palavra "loteamento fechado".

No mais, rechaçou a pretensão indenização por dano moral coletivo, observando o elevado valor pleiteado a esse título, além de se insurgir contra os pedidos de inversão do ônus da prova e de tutela liminar.

Juntamente com essa defesa, vieram os documentos de fls. 278-442.

De sua parte, a TBK – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO, em sua peça contestatória (fls. 444-473), formulou, de início, pedido de denúncia à lide da Prefeitura Municipal de Mossoró, por ser titular dos direitos sobre o parcelamento do solo e signatária do Decreto-Municipal nº 3.705, de 07.10.2010 e da Lei Complementar Municipal nº 044, de 08.7.2010, que estabelece normas para o parcelamento do solo para fins urbanos.

Ainda, **preliminarmente**, invocou a incompetência absoluta deste Juízo Cível Não Especializado, face a necessidade de ser reconhecido o litisconsórcio passivo necessário da Prefeitura Municipal de Mossoró-RN.

A demandada TBK – CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO também, em **preliminar**, suscitou o indeferimento da inicial, em virtude da ausência de documentos necessários à comprovação da propaganda enganosa.

Alusivamente ao **mérito**, *a priori*, afirmou que o LOTEAMENTO QUINTAS DO LAGO jamais configuraria condomínio fechado, igualmente negando que no seu material de publicidade tivesse utilizado o vocábulo "condomínio" ou qualquer outra expressão que aludisse a esse tipo de incorporação, rebatendo a tese de propaganda enganosa.

Além disso, discorrendo sobre "loteamentos fechados ou especiais", mencionou que o mesmo se pautaria pela normas do condomínio edilício, reportando-se a julgamento do Juízo Cível da Comarca de Parnamirim/RN, ao Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil e à Lei Complementar Municipal nº 044/2010, que não violaria às Leis nº 6.766/79 e 8.666/93 e à Lei Orgânica do Município de Mossoró/RN.

Ainda, destacou que, conforme Alvará nº 534/2008, expedido pela Gerência de Urbanismo da Prefeitura de Mossoró, esta teria pleno conhecimento da natureza do empreendimento, recaindo sobre ela contestante todos os custos de urbanização do espaço público, de modo que afastou eventuais consequências negativas fiscais para os adquirentes dos lotes.

Por derradeiro, contrariou o dever de indenizar o dano moral coletivo, bem assim, os pedidos de inversão do ônus da prova e de antecipação dos efeitos da tutela, pugnano pela improcedência dos pleitos.

Com essa defesa, vieram os documentos de fls. 475-560.

Impugnação às fls. 567-596, instruída com a documentação de fls. 591-601.

Relatei. Decido a seguir.

Antes da análise do pedido de antecipação dos efeitos da tutela, analiso as **preliminares**, ventiladas nas defesas das demandadas, seguindo a ordem do art. 301 do CPC.

Prima facie, quanto à apontada incompetência absoluta deste Juízo Cível Não Especializado frente ao Juízo Fazendário para apreciar e julgar a causa, sob a alegativa de ocorrer a necessidade de instauração de litisconsórcio passivo necessário com o Município de Mossoró-RN, não me parece pertinente, porquanto a eventual alteração de registro cartorário da natureza dos empreendimentos das demandadas, de loteamento para condomínio fechado, baseado em suposta publicidade enganosa, não repercute com relação à municipalidade, restando ausente a hipótese do art. 47 do Código de Ritos.

Noutro pórtico, a peça inicial, para ser admitida, deverá atender os requisitos constantes do art. 282, do Código de Ritos, prescrevendo o art. 295, inciso VI, do Código de Processo Civil, que **"a petição inicial indeferida: (...) quando não atendidas as prescrições dos arts. 39, parágrafo único, primeira parte, e 284."**

Por seu turno, estabelece o art. 284, parágrafo único, do aludido Diploma Legal:

"Art. 284. Verificando o juiz que a petição inicial não preenche os requisitos exigidos nos arts. 282 e 283, ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor a emende, ou a complete, no prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. Se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial."

Já o art. 283 do C.P.C. dispõe:

"Art. 283. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação."

Por documentos indispensáveis ao ajuizamento da ação se entende como sendo aqueles imprescindíveis para ser tutelado o direito material que se postula, representando verdadeiros "pressupostos" à ação, acarretando a sua não apresentação a inadmissão da ação.

Na hipótese dos autos, não observo que houve defeito a acarretar o indeferimento da peça inicial, particularmente quanto à ausência de documentos indispensáveis ao conhecimento da causa, porquanto veio a exordial devidamente instruída com os autos do inquérito civil nº 008/2010, abrangendo cópias de licenciamentos, informações cartorárias, material publicitário, atos constitutivos das rés, minutas de contratos de compra e venda, dentre outros documentos, o que, de per si, atende a regra do art. 283 do CPC, devendo a tese inicial, baseada na publicidade enganosa, ser averiguada no curso da instrução processual.

Não obstante, igualmente não merece prosperar a pretensão da ré de integrar à lide o Município de Mossoró através do instituto da denúncia, por não se achar presente quaisquer das hipóteses contempladas no art. 70 do Código de Processo Civil, a saber:

"Art. 70. A denúncia da lide é obrigatória:

I - ao alienante, na ação em que terceiro reivindica a coisa, cujo domínio foi transferido à parte, a fim de que esta possa exercer o direito que da evicção lhe resulta;

II - ao proprietário ou ao possuidor indireto quando, por força de obrigação ou direito, em casos como o do usufrutuário, do credor pignoratício, do locatário, o réu, citado em nome próprio, exerça a posse direta da coisa demandada;)

III- àquele que estiver obrigado, pela lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo do que perder a demanda".

Em verdade, a Municipalidade unicamente teve a iniciativa legislativa quanto às normas de parcelamento do solo para fins urbanos, dispondo sobre a implantação de loteamentos fechados, além de emitir o licenciamento necessário para o empreendedor, não

tendo como entender ser o ente municipal interessado na presente causa.

Superadas essas questões **preliminares**, tenho que a pretensão de concessão da tutela antecipatória encontra previsão no art. 461, § 3º, do CPC, tratando-se de verdadeira tutela específica liminar, aplicando-se para a sua concessão, apesar da diferença terminológica, os mesmos requisitos para antecipação de tutela, previstos no art. 273, inciso I, do C.P.C., quais sejam: a) relevância dos fundamentos (verossimilhança da alegação) e b) risco de ineficácia do provimento final (justificado receio de dano irreparável ou de difícil reparação).

Em verdade, tem-se decisão interlocutória de cunho satisfativo, que visa a antecipação do próprio provimento jurisdicional ou de seus efeitos, sob a condição de que a demandante, preencha esses requisitos legais, cujos contornos se fazem presentes, como dito, no art. 461, § 3º, da Lei Instrumental Civil, que dispõe, *verbis*:

"Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento. (...)

§ 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 mediante justificação prévia, citado o réu. A medida liminar poderá ser revogada ou modificada, a qualquer tempo, em decisão fundamentada."

Ainda, o § 5º, do dispositivo legal em destaque, confere:

"§ 5º. Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial".

A propósito de um dos elementos que integram o conceito de verossimilhança da alegação -prova inequívoca-, leciona CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO:

"Ao dar peso ao sentido literal do texto, seria difícil interpretá-lo satisfatoriamente porque prova inequívoca é prova tão robusta que não permite equívocos ou dúvidas, infundindo no espírito do juiz o sentimento de certeza e não mera verossimilhança, ao contrário, não poderia significar mais do que imbuir-se do sentimento de que a realidade fática pode ser como a descreve o autor...O grau dessa probabilidade será apreciado pelo juiz, prudentemente e atento à gravidade da medida a conceder. A exigência de prova inequívoca significa que a mera aparência não basta e que a verossimilhança exigida é mais do que o *fumus boni iuris* exigido para a tutela Cautelar. (A Reforma do Código de Processo Civil, p. 143-145)".

Na espécie, diante deste juízo de cognição sumária, ausente a apontada prova inequívoca da apontada publicidade enganosa, quanto à alienação a consumidores, ora substituídos, dos lotes como integrante de contrato de condomínio fechado e não de loteamento, sendo esse elemento probatório essencial ao requisito da verossimilhança da alegação, e especialmente ao amparo do próprio direito material buscado pelo(a) demandante.

Ademais, atenta à previsão do § 2º, art. 273, do Código de Ritos, o perigo de irreversibilidade das medidas liminares apresenta-se latente, não se concebendo, pois, ser reversível a restauração do *status quo ante* dos efeitos dos registros imobiliários dos loteamentos, porventura cancelados, bem assim, os efeitos dos novos registros de condomínio fechado, na eventualidade de serem julgados improcedentes os pedidos iniciais.

Ex positis:

a) rejeito as teses **preliminares** contidas nas defesas das empresas TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA e MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.;

apresentado pela ré TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA;

C) INDEFIRO a pretensão de aplicação de tutela específica liminar.

Apraze-se audiência preliminar de que trata o art. 331, do C.P.C., procedendo a Secretaria desta Vara as devidas intimações.

Publique-se. Intimem-se.

Mossoró/RN, 11 de abril de 2011.

Carla Virgínia Portela da Silva
Juíza de Direito