



PODER JUDICIÁRIO 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: O MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL

Promotora de Justiça: Bela. Ana Araújo Ximenes Teixeira Mendes

Réu 1: T.B.K. CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

Advogado(s): Bela. Pâmela H. Maia. F. Cavalcanti- OAB/RN nº 6.457- e outra

Réu 2: MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Advogado(s): Bela. Luciana Nazima -OAB/SP nº 169.451 e outros

SENTENÇA

Ementa: AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO POR DANO MORAL TRANSINDIVIDUAL. EMPREENDIMENTOS "QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ" E "ALPHAVILLE MOSSORÓ". DIVULGAÇÃO PUBLICITÁRIA E ALIENAÇÃO COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS. REGISTROS CARTORÁRIOS DE LOTEAMENTO. ALEGATIVA DE PROPAGANDA ENGANOSA. TUTELA ESPECÍFICA QUE SE IMPÕE, INCLUSIVE LIMINARMENTE, PARA REGISTRO CARTORÁRIO DOS EMPREENDIMENTOS PARA CONDOMÍNIO FECHADO, ARCANDO AS DEMANDADAS COM AS DESPESAS INERENTES. DANOS DIFUSOS NÃO COMPROVADOS. INDENIZAÇÃO NÃO DEVIDA. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. EXTINÇÃO DO PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, A TEOR DO ART. 269, INCISO I, DO CPC.

Vistos etc.

(I) RELATÓRIO:

Cuidam-se estes autos de AÇÃO CIVIL PÚBLICA com pedido liminar, ajuizada pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL**, através da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Mossoró, 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

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 demolirem as 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 minguia de documentos indispensáveis, reportando-se à prova da apontada publicidade enganosa e dos prejuízos supostamente suportados pelos adquirentes-consumidores.

No **mérito**, inicialmente, 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.

Proferi decisão (fls. 602-609), rejeitando as teses **preliminares** contidas nas defesas das empresas demandadas, ao mesmo tempo em que indeferi o pedido de denunciação à lide do Município de Mossoró/RN, apresentado pela ré TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA., bem assim, indeferi o pedido de tutela específica liminar.

Contra esse decisório, foi interposto recurso de agravo de instrumento (ver comunicação de fls. 640-663), o qual teve seu seguimento negado, conforme se infere da cópia da decisão, proferida na seara recursal, hospedada às fls. 672v-676v.

Aprazei audiência preliminar para o dia 25.5.2011, pelas 9h45 (fl. 679), ocasião em que a tentativa de conciliação restou prejudicada, diante da ausência da representante do autor. A ré TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA., por sua advogada, apresentou proposta no sentido de elaborar e publicar comunicado, de caráter educativo, aos seus clientes, explicando a natureza jurídica do empreendimento Quintas do Lago Mossoró, além de divulgar no *site* da empresa, a ser cumprido em 30 (trinta) dias. De sua parte, a demandada MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, por sua advogada, apresentou proposta de enviar panfleto informativo aos seus clientes sobre a natureza do empreendimento Alphaville Mossoró, o que se propôs a cumprir, igualmente no prazo de 30 (trinta) dias, após homologação. Também, no mesmo ato, as demandadas, por suas advogadas, manifestaram interesse na produção de prova testemunhal em audiência.

Instado a se pronunciar sobre as propostas de composição amigável, apresentadas em audiência, o Ministério Público Estadual atravessou manifestação, às fls. 682-693, informando da impossibilidade de acordo, nos termos apresentados, destacando que eventual avença deveria contemplar o ressarcimento pelo dano moral transindividual, anexando outros documentos (fls. 694-832).

Ainda, atravessou o demandante petições às fls. 837-838, 851-852, 858-859 e 872, para anexar publicações de propaganda publicitária dos empreendimentos sob discussão em jornal local de grande circulação (fls. 839-849).

Deixou-se de realizar a audiência de instrução, designada para o dia 06.9.2011, porquanto as partes deixaram de arrolar testemunhas tempestivamente, conforme se infere da certidão de fl. 906v.

Despachando à fl. 907, determinei a intimação das partes, para, no prazo comum de 05 (cinco) dias, manifestarem-se sobre a certidão de fl(s). 906v, podendo, se for o caso, concordarem, reciprocamente, com a inquirição das testemunhas arroladas intempestivamente.

Em resposta às fls. 909-912 e 914-915, as demandadas, discordaram com a inquirição das testemunhas arroladas pela parte autora, em virtude da preclusão consumativa.

Sobre a documentação as petições de fls. 837-838 e 858-859, as postuladas se pronunciaram às fls. 922-923 e 924, quedando-se o autor inerte quanto ao despacho de fl. 916, item 2.

Assim, vieram-me os autos conclusos para deslinde.

(II) FUNDAMENTAÇÃO:

O Ministério Público Estadual, atuando em substituição a compradores-consumidores de empreendimentos imobiliários, ajuizou a presente ação civil pública, com lastro em procedimento preparatório de inquérito civil, almejando compelir as empresas demandadas – TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA e MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., a procederem: a) o cancelamento do 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 (TBK) 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 (MOSSORÓ INCORPORAÇÕES) o pagamento das despesas e que satisfaça todos os requisitos legais nesse desiderato, deduzindo ocorrer propaganda enganosa, ao salientar que, por ocasião da alienação dos imóveis aos consumidores, ora substituídos, apresentaram-os, e inclusive divulgaram os imóveis, como integrante de contrato de condomínio fechado e não de loteamento, embora os tivessem registrados sob a forma de loteamento.

Ao caso, plenamente aplicáveis as regras do Código de Defesa do Consumidor, eis que os substituídos processualmente pelo Órgão Ministerial (clientes das empresas demandadas), enquadram-se na definição prevista no art. 2º, da Lei nº 8.078/90), enquanto que as rés correspondem a figura de fornecedores de que trata o art. 3º, do referido dispositivo legal.

Nesse raciocínio, já que se está diante de uma relação de consumo, não há como fugir à aplicação das sobreditas normas, mormente as que vedam práticas abusivas por parte do fornecedor, em detrimento aos interesses individuais homogêneos dos compradores dos empreendimentos "QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ" e "ALPHAVILLE MOSSORÓ".

Válido lembrar, ainda, que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 4º, textualiza que **"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; II - ação governamental no sentido de proteger efetivamente o consumidor: a) por iniciativa direta;...".** (grifei)

Sobre a finalidade desse dispositivo legal, assinala José Geraldo Brito Filomeno:

"... visa exatamente à harmonia das sobreditas 'relações de consumo', porquanto se por um lado efetivamente se preocupa com o atendimento das necessidades básicas dos consumidores (isto é, respeito à sua dignidade, saúde, segurança e aos seus interesses econômicos, almejando-se a melhoria de sua qualidade de vida), por outro visa igualmente à paz daquelas... enfim, uma política que diz respeito ao mais perfeito possível relacionamento entre consumidores - todos nós em última análise, em menor ou maior grau - e os fornecedores... No campo da ação efetiva no mercado, cabe ainda o Estado regulá-lo, quer mediante a assunção de faixas de produção não atingidas pela iniciativa privada, quer intervindo quando haja distorções, sem falar-se no zelo pela qualidade, segurança, durabilidade e desempenho dos produtos e serviços oferecidos ao público consumidor." (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos Autores do Anteprojeto. 6ª edição. pp. 53-54 e 56)

Destarte, aos substituídos, confere o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 6º, inciso III, o direito básico à **"informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem"**, o que traduz a necessidade dos consumidores saberem exatamente o que está contratando ou adquirindo, sabendo exatamente o que poderá esperar de sua aquisição.

Extrajudicial, insertas às fls. 28-34 deste caderno processual, verifica-se que houve o registro dos empreendimentos com denominação "QUINTAS DO LAGO MOSSORÓ" (fls. 28v-30) e "ALPHAVILLE MOSSORÓ" (fls. 31-34) sob a forma de loteamento.

Sobre o loteamento, dispõe o art. 2º da Lei nº 6.766/79, *verbis*:

"Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

A situação fática demonstra a existência de um condomínio formado por lotes autônomos, com áreas comuns de uso exclusivo dos adquirentes ou pessoas por eles autorizadas, cercado por muros e com guarita para controle da entrada de veículos e pessoas, no qual os serviços comuns, como de segurança, limpeza e conservação de vias são custeados pelos próprios condôminos, podendo-se concluir pela existência de um condomínio fechado, previsto no art. 8º da Lei 4.591/64, e não de loteamento, restando diverso o registro cartorário do que foi objeto da proposta de comercialização aos consumidores, ora substituídos, de modo que se impõe a concessão da tutela de obrigação de fazer perseguida.

Nessa perspectiva, para efetivação da obrigação de fazer devida e ora imposta, entendo necessária a determinação para que as partes demandadas procedam o cancelamento do 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), sem prejuízo da aplicação de multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para cada verificação de descumprimento desta sentença, formalizada por escrito pelo órgão fiscalizador.

Noutra quadra, relativamente à pretensão indenizatória em favor dos consumidores pelos danos difusos, não me convenço de estarem presentes os elementos imprescindíveis ao seu acolhimento. Senão vejamos.

Com efeito, a mera violação às normas consumeristas não configura, de per si, a lesão aos consumidores, que apenas estaria presente, no meu pensar, se acaso o apontado descumprimento acarretasse prejuízos materiais, ou outras situações a serem comprovadas e analisadas individualmente, no caso concreto, em ações próprias.

Dessa forma, ausente o alegado dano difuso aos consumidores, descaracteriza o nexo de causalidade exigido nos art. 186 e 927, do vigente Código Civil, e via de conseqüência, não tem como prosperar a pretensão indenizatória formulada pelo *Parquet*.

Friso, por derradeiro, que há entendimento jurisprudencial que, interpretando o art. 3º, da Lei nº 7.347/1985, não admite a cumulação do pedido de obrigação de fazer ou não fazer com indenização.

A propósito, confirmam-se os seguintes arestos:

"AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE RESPONSABILIDADE POR DANOS CAUSADOS AO MEIO-AMBIENTE. QUEIMADA. CANA-DE-AÇÚCAR. CESSAÇÃO DA ATIVIDADE SOB PENA DE MULTA. IMPOSIÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LEI 7.347/85. IMPOSSIBILIDADE. - Conforme o artigo 3º da Lei nº 7.347/85, não pode a ação civil

pública ter por objeto a condenação cumulativa de cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer e dinheiro. - Agravo regimental improvido." (STJ, 1ª Turma, AgRg no RESP 180620 / SP, relator Ministro Francisco Falcão, DJ de 26.3.2001)

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - OBJETO - ALTERNATIVA - FORNECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL - OBRIGAÇÃO - TITULAR. Conforme o artigo 3º da Lei nº 7.347/85, não pode a ação

fazer ou não fazer e dinheiro. Nos loteamentos regulares, o fornecimento de água potável é obrigação dos proprietários. Recurso provido." (STJ, 1ª Turma, REsp nº 247162, relator Ministro Garcia Vieira, DJ de 08.5.2000)

(III) DISPOSITIVO:

EX POSITIS, extingo o processo com resolução do mérito, na conformidade do art. 269, I, do Código de Processo Civil, julgando PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na atrial, para aplicar a tutela específica buscada, no sentido de determinar o cancelamento do 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), sem prejuízo da aplicação de multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para cada verificação de descumprimento desta sentença, formalizada por escrito pelo órgão fiscalizador. (CPC, art. 461, § § 4º e 5º, e CDC, art. 84, § § 4º e 5º).

Por analogia ao art. 94, do C.D.C., e com base no art. 5º, LX, e art. 93, IX, da C.F., de 1988, expeça-se edital para ampla publicidade do inteiro teor da presente sentença, inclusive por meio da imprensa oficial.

Atenta ao princípio da sucumbência recíproca (art. 21, C.P.C.), arcará a parte ré com o pagamento da metade das custas processuais, considerando ser o Ministério Público Estadual isento desse encargo, *ex vi* do 18 da Lei nº 7.347/1985.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Mossoró/RN, 07 DE JANEIRO DE 2013.

Carla Virgínia Portela da Silva Araújo
Juíza de Direito