MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ALAGOAS

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CAMPO ALEGRE

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA ÚNICA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO ALEGRE-AL.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ALAGOAS, por intermédio da Promotoria de Justiça deste município, no desempenho de suas atribuições constitucionais e legais contidas no art. 129, incisos II e III, da Constituição Federal de 1988, artigos 1º, inciso IV, 5º e 21, da Lei 7.347/85, arts. 81, 82, inciso I, 110 e 117 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), art. 25, IV, "a", da Lei 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), artigos, 2º, 18, inciso V, 37 e 47 todos da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), vem, perante Vossa Excelência, **impetrar** a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO LIMINAR

Em face de **J3 INCORPORAÇÃO, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, pessoa Jurídica de direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 22.213.836/0001-07, localizada na Rua Professor Sílvio de Macedo, Número: 68, 4º Andar, Salas 2 3 e 4, Jatiúca, Maceió – AL, **empresa responsável pelo Empreendimento Imobiliário denominado Loteamento MIRANTE DO VALE**, com sede nesta municipalidade (Plantão de Vendas) na Rua Abraão Moura, Centro, Campo Alegre – AL, CEP: 57.250-000 (próximo ao Esquinão da Construção), e AL 220, KM 36, Telefones: **(82) 9.8856-0901, local indicado para citação e intimações**, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

1 – DOS FATOS

Conforme amplamente divulgado nas ruas desta Cidade (através de Outdoors, Panfletos, Faixas, divulgado). Tal informação é corroborada através da ficha de Cadastro de Cliente que segue acostada.

Acontece, excelência, que conforme comprova certidão emitida pelo Único Cartório de Registro de Imóveis desta Municipalidade, tal empreendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

(Loteamento) **NÃO ESTÁ REGISTRADO, fator este que viola explicitamente o artigo 37 da Lei 6.766/79.**

Outrossim, objetivando proteger direitos individuais homogêneos e dar cumprimento integral a legislação aplicável, este Órgão Ministerial promove a presente Ação Civil Pública.

2- DOS ARGUMENTOS JURÍDICOS.

2.1- *DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DO CABIMENTO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA.*

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 129, dispõe que "são funções institucionais do **Ministério Público**: III – promover o inquérito civil e a **ação civil pública**, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente **e de outros interesses difusos e coletivos**".

No embalo da citada prescrição constitucional, a Lei da Ação Civil Pública (7.347/85 – LACP), estatuiu logo no seu primeiro artigo que:

> ***Art. 1º.*** *Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:*
> ***(...)***
>
> ***IV - A qualquer outro interesse difuso ou coletivo. (Incluído pela Lei nº 8.078 de 1990)***

Outras regras vertidas na LACP podem ser destacadas no sentido de confirmar a legitimidade Ministerial para o manejo da presente demanda e, também, para delinear seu objeto principal. *In ipsis litteris*:

> ***Art. 3º.*** *A ação civil poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer.*
>
> ***Art. 5º.*** *Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:*
>
> ***I - O Ministério Público;***

Além disso, quanto aos loteamentos clandestinos, a jurisprudência pátria vem reconhecendo a legitimidade do Ministério Público para postular a regularização desses parcelamentos, por entender que o descumprimento das normas que regulam a ocupação do solo não atinge somente aquelas pessoas que, diretamente, estão inseridas no contexto, como moradores e ocupantes locais, mas, de certa forma, à toda comunidade.

Ainda que se veja a questão ora posta em juízo sob o prisma do direito dos consumidores que estão adquirindo lotes ilegais (violação ao artigo 37 da Lei 6766/79), sobretudo por ausência do correspondente Registro Imobiliário e infraestrutura básica (ausência de Energia e água), a legitimidade Ministerial há de ser reconhecida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

Neste sentido, vejamos o **voto do magistrado Dr. FAUSTO MOREIRA DINIZ**, nos autos da Apelação Cível nº 110938-3/188 (200701632482). *In ipsis litteris*:

> *"A controvérsia a ser dirimida cinge-se à legitimidade do Ministério Público do Estado de Goiás para o ajuizamento da presente ação civil pública, que visa proteger o grupo de adquirentes dos lotes, compelindo o Sr. Gibrail Mikail Elias Hana a transferir a propriedade, mediante a lavratura de escritura aos consumidores.*
> *Aprioristicamente, não se pode deixar de reconhecer o caráter social da presente ação civil pública, através da qual o Ministério Público postula a tutela de interesses de um grupo significativo de consumidores potencialmente lesados pela atividade desenvolvida pelos recorridos.*
>
> *A iniciativa ministerial, louvável sob os mais variados aspectos, revela se adequada não somente pelo valor social do objeto perseguido, mas porque constitui remédio eficaz contra o congestionamento da máquina judiciária, na medida em que torna prescindível o ajuizamento de dezenas e até centenas de demandas individuais praticamente idênticas.*
>
> *O papel do Ministério Público está diretamente relacionado às novas características do Direito Social, à medida que o fundamento de intervenção do promotor de justiça no âmbito do Aparelho Judicial é o de defensor direto dos interesses sociais (sejam eles coletivos, difusos ou individuais homogêneos imbuídos de interesse social).*
>
> *De fato, não se pode olvidar que a Constituição Federal de 1988 definiu as funções do Ministério Público, colocando-o como órgão de defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (SIC)".*

Por oportuno, vejamos o disposto no artigo 127 da Constituição Federal:

> *"art. 127. O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis."*

Destarte, o art. 129, inciso III da Carta Magna, confere ao Ministério Público competência para "promover o inquérito civil **e a ação civil pública**, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente **e de outros interesses difusos e coletivos**", bem como, segundo o inciso IX, "exercer outras funções que lhe forem conferidas, desde que compatíveis com sua finalidade, (...)."

Com efeito, a Lei nº 7.347/85 (Lei Ação Civil Pública), em consonância com a Carta Maior, confere a legitimidade do Ministério Público para promover **a ação na defesa dos direitos dos consumidores, em se tratando de direitos difusos e coletivos**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

A propósito, o Código de Defesa do Consumidor, inovando no art. 81, inciso III, **prevê expressamente a defesa, em juízo, dos interesses ou direitos individuais homogêneos, por parte dos legitimados do art. 82, onde figura, em primeiro plano, o Ministério Público.**

Dispõe o inciso III do artigo 81 da Lei 8.078/1990 (CDC), in verbis:

> "art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou à título coletivo.
> Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:
>
> (...)
>
> III- interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum;"

Pois bem, após demonstração acerca dos dispositivos legais que regem a hipótese ora em análise, verifica-se que os interesses individuais homogêneos (ressalte-se, situação dos presentes autos), quando tratados coletivamente, **encontram proteção através da ação civil pública.**

Da mesma forma, vejamos o entendimento de Nelson Nery Júnior:

> "O argumento de que ao Ministério Público não é dada a defesa dos direitos individuais disponíveis não pode ser acolhida porque em desacordo com o sistema constitucional e do CDC, que dá tratamento de interesse social à defesa coletiva em juízo. O Parquet não pode, isto sim, agir na defesa de direito individual puro, por meio de ação individual. **Caso o interesse seja homogêneo, sendo defendido coletivamente (CDC, art. 81, par. único, III), essa defesa pode ser feita pelo Ministério Público (CDC, art. 82, I, por autorização da CF, artigo 129, IX e 127, caput)." (O Ministério Público e as Ações Coletivas, in Ação Civil Pública: Lei n. 7.347/85:** reminiscências e reflexos após 10 anos de aplicação, Coordenador Edis Milaré, São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 1995, p.366)".

De mais a mais, a Lei Orgânica Nacional do Ministério Público (Lei n. 8.625/93), em seu art. 25, inciso IV, apresenta as funções do Parquet, **incluindo a promoção de Ação Civil pública para a tutela de interesses individuais indisponíveis e homogêneos,** vejamos:

> "Além das funções previstas nas Constituições Federal e Estadual, na Lei Orgânica e em outras leis, incumbe, ainda, ao Ministério Público:
>
> (...) IV - promover o inquérito civil e a ação civil pública, na forma da lei:
> a) para a proteção, prevenção e reparação dos danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, e a <u>outros interesses</u> difusos, coletivos e **individuais indisponíveis e homogêneos**". (Grifo deste Relator)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

No presente caso, verifica-se com clareza que os interesses tutelados por este Órgão Ministerial estão na categoria dos "individuais homogêneos", restando evidenciada a legitimidade ativa ad causam.

No mesmo sentido, já decidiu, inclusive, o colendo **Superior Tribunal de Justiça**- STJ, vejamos:

> "PROCESSO CIVIL – **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** – LEGITIMIDADE – MINISTÉRIO PÚBLICO – **REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS**. 1. Não cabe ao STJ, em sede de recurso especial, examinar possível violação a dispositivos constitucionais. 2. Aplica-se o teor da Súmula 284/STF em relação ao art. 535 do CPC quando o recorrente não indica, com precisão, qual foi a omissão existente no julgado. **3. O Ministério Público tem legitimidade ativa para propor ação civil pública visando à regularização de loteamentos urbanos** destinados à moradia popular. Precedentes. 4. Recurso especial improvido." (STJ, 2ª Turma, REsp 601981/SP; RECURSO ESPECIAL 2003/01838019, Rel. Min. Eliana Calmon, DJ 19.09.2005 p. 265)

E ainda:

> "APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE ATIVA. LOTEAMENTO. INTERESSE COLETIVO.** O Ministério Público é parte legítima para exercer a defesa de interesses difusos e coletivos e de outras funções compatíveis com a sua natureza (art. 129, III e IX e art. 81, I, II, III, parágrafo único da Lei 8.078/90). **Assim detém a legitimidade para propor ação civil pública relativamente a loteamento urbano, com o fito de defender coletividade** que, apesar de haver quitado o valor devido pelo imóvel, não recebeu outorga da escritura definitiva." (TJGO, 3ª CC, AC 694040/188, Rel. Des. Gercino Carlos Alves da Costa, DJ 14108 de 12/09/2003)

Por tais motivos, resta indiscutível o cabimento desta Ação Civil Pública e, de igual forma, a legitimidade do Ministério Público para ajuíza-la.

2.2- *DA ILEGALIDADE DO LOTEAMENTO. DA VIOLAÇÃO AO ARTIGO* 37 DA LEI 6.766/79

Conforma supracitado, a empresa demandada **está vendendo e prometendo vender parcela de loteamento não registrado**, o que viola explicitamente o artigo 37 da Lei 6766/79, senão vejamos:

> **Art. 37. É vedado vender OU PROMETER vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

Neste contexto, cumpre ressaltar que a empresa requerida já está realizando vendas e promessas de vendas conforme comprova documentação anexa**, destaque-se, em desconformidade com a legislação aplicável** (diante da violação ao artigo supramencionado), fator este que além de constituir o crime contra a administração pública tipificado no artigo 50, inciso I da Lei 6.766/79, expõem consumidores indeterminados e com baixa instrução a situação de vulnerabilidade comercial.

Além disso, é imprescindível destacar que a empresa demandada mesmo sem satisfazer os requisitos legais supracitados **já constituiu 02 (duas) sede para Plantão de Vendas e contratou equipes de corretores para Venda do empreendimento irregular**, conforme comprovam imagens anexas.

Ao mesmo tempo, cumpre aludir que o simples protocolo de registro do loteamento **(o que, ressalte-se, não satisfaz os requisitos legais da Lei 6.766/79)**, sobretudo pelo fato da necessidade de aferição por parte do cartório de toda área loteada em relação a efetivamente existente, só foi realizado após o início das vendas.

Além do que, é do nosso conhecimento que uma vez protocolado o requerimento de registro, todos os tramites do artigo 19 da Lei 6.766/79 deverão ser realizados, vejamos:

> Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, **edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos**, podendo **este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.**
>
> § 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, **para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 cinco) dias**, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.
>
> § 2º - **Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias**, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.
>
> § 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.
>
> **§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

> § 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Ressalte-se que, da simples leitura do artigo supracitado resta indiscutível a necessidade de realização de todos os trâmites legais para posterior Registro do Loteamento.

Ora, ao fazer uma análise ao artigo 21, § 3º da Lei 6.766/79 verifica-se, mais uma vez, que qualquer loteamento **somente será considerado registrado após a observância de todos os trâmites legais**, vejamos:

> Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo. **§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, CONSIDERAR-SE-Á O LOTEAMENTO COMO NÃO REGISTRADO PARA OS EFEITOS DESTA LEI.**

Vale ressaltar, neste contexto, que será considerado **clandestino** o parcelamento do solo urbano não aprovado pelo poder público e/**OU NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**. **A clandestinidade do empreendimento impede que os adquirentes promovam a necessária matrícula de seus lotes no competente cartório de registro de imóveis.**

Ao mesmo tempo, é importante citar que da análise da Certidão apresentada pelo Cartório do Único Registro de Imóveis desta Municipalidade, **além do citado empreendimento imobiliário (Loteamento Mirante do Vale) não estar legalmente registrado, a propriedade encontra-se em face de incorporação Junto a Empresa Industrial Porto Rico S.A.**

Além do que, caso venham ser realizado contratos de venda por parte da empresa requerida referente ao empreendimento **Loteamento Mirante do Vale**, necessário torna-se salientar que esta deverá responder pela prática dos atos nulos, por ter celebrado contratos com objetos escancaradamente ilícitos – **alienando lotes sem o prévio registro do loteamento** (arts. 104, c/c 166, II, ambos do Código Civil + art. 37 da Lei 6.766/79), haja vista que a existência jurídica do lote (bem jurídico contratual), como dito linhas atrás, só se opera com o registro do loteamento no ofício predial.

Destaque-se, mesmo sem existir o registo do empreendimento imobiliário requerido, veicula-se informações falsas contendo um suposto número de matrícula do imóvel (conforme comprova documentação juntada), **a qual não diz respeito a MATRÍCULA RAIZ do empreendimento objeto desta Ação Civil Pública**, o que é juridicamente inadmissível e passível de responsabilização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

Do mesmo modo, vale referir que é dever do loteador prover o loteamento da necessária infraestrutura básica antes de comercializar os lotes, conforme se extrai do art. 2º, §§ 5º e 6º, Lei nº 6.766/79. Neste sentido, vejamos o entendimento jurisprudencial:

> *(...) **É dever do loteador prover o loteamento da necessária infraestrutura básica antes de comercializar os lotes, conforme se extrai do art. 2º, §§ 5º e 6º, Lei nº 6.766/79**. (...) (Agravo de Instrumento nº 60061-7/180 (200704808379). **3ª Câmara Cível do TJGO**, Rel. Des. Felipe Batista Cordeiro. Julgamento unânime proferido no dia 03/03/2009).*

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

No empreendimento Loteamento Mirante do Vale atualmente não existe iluminação pública nem instalação de água nos lotes, fator este que também viola os artigos 2º, §§ 5º e 6º da Lei 6.766/79.

Destaque-se, outrossim, que nos autos do processo sob o nº 0800013-81.2018.8.02.0008 (situação similar ao presente caso), **este Juízo determinou o embargo de outro Loteamento Irregular nesta municipalidade diante da ausência de registro e, consequentemente, violação ao artigo 37 da Lei 6766/79**, vejamos:

> Trata-se de Ação Civil Pública com pedido de tutela de urgência ajuizada pelo Ministério Público, em face de A. De Oliveira Lima Incorporadora e Construtora Ltda ME, qualificado na inicial. Alega o órgão ministerial que a empresa ré está divulgando, através de diversos meios publicitários, a venda de lotes em empreendimento imobiliário chamado Campo Belo Residence e que realizará o lançamento oficial em 05/09/2018.
>
> Aduz que tal empreendimento, um loteamento fechado, não está registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, o que viola o art. 37 da Lei 6.766/79. Informa ainda que está sendo divulgado o empreendimento como sendo um condomínio, em que pese o pedido de registro apresentado pela empresa no cartório de registro de imóveis na data 04/09/2018, requeira a averbação de um loteamento fechado.
>
> Sustenta que loteamento fechado e condomínio são institutos jurídicos diferentes e, portanto, possuem regramento jurídico diverso. Desta forma, a publicidade controversa violaria o art. 6º, III e art. 37, § 1º, ambos do CDC. Sustenta a ilegalidade do loteamento na forma atual como está sendo apresentado para os consumidores, uma vez que é vedado vender loteamento ou desmembramento não registrado, o que configura crime contra administração pública, tipificado no art. 50, I da Lei 6.766/79.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

Afirma que a empresa ré já se encontra fazendo cadastro de possíveis compradores e que já montou plantão de vendas e contratou equipe de corretores para iniciarem a venda dos lotes em data iminente e de forma irregular. Argumenta que a venda de loteamento sem o devido registro é considerado parcelamento de solo urbano clandestino, o que impede o adquirente de promover a necessária matrícula de seu lote, causando prejuízo ao consumidor. Informa que o empreendimento imobiliário dissemina informações falsas aos consumidores, visto que divulga número de matrícula do imóvel que não diz respeito à matrícula raiz do empreendimento objeto da presente ação.

Requer, ao que interessa para a presente decisão, a concessão da tutela de urgência para determinar o EMBARGO das atividades (loteamento clandestino Campo Belo Residence), até efetivo REGISTRO de todos os Lotes do empreendimento; b) a proibição da requerida de praticar qualquer ato comercial ou publicitário de oferta de seus lotes, inclusive em outdoors, placas, faixais, panfletos, carros de som ou quaisquer outros meios informativos, assim como de realizar vendas e promessas de vendas, de reservar frações ideais ou de efetuar quaisquer negócios jurídicos que manifestem a intenção de vender lotes, de receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes em questão (visando proteger os consumidores), até comprovação do preenchimento de todos requisitos legais, sob pena de pagamento de multa diária(Astreinte) no importe de R$ 100.000,00 (Cem Mil Reais) em caso de descumprimento. É, no que interessa à presente decisão, o relato.

Decido. Dispõe o artigo 300 do Código de Processo Civil: "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. "Ressalte-se que a tutela de urgência é gênero, do qual a cautelar e a tutela antecipada são espécies. Ambas apresentam os mesmos requisitos exigidos por lei, estando-se no presente caso diante de pedido liminar de natureza cautelar. Feito este esclarecimento, passa-se a analisar a presença dos requisitos legais, quais sejam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Os dispositivos legais citados na exordial, bem como as provas coligidas aos autos, são aptos, em uma análise perfunctória, a gerar o juízo de probabilidade. Razão assiste ao Ministério Público ao afirmar que para a comercialização de lotes urbanos é necessário o devido registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, conforme prescreve o art 37 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, sendo expressamente vedado pelo dispositivo legal a venda de loteamento sem o devido registro.

Igualmente, através do documento de página 12, se comprova que o pedido de registro do Loteamento Fechado Campo Belo Residence somente foi protocolizado em 04.09.2018, estando ainda sob análise, devendo passar por todo procedimento previsto nos arts. 18 e 19 da Lei 6.766/79, o que demanda vários atos e prazos, não podendo se atestar que já se encontra registrado. No que se refere ao perigo da demora, este também se encontra evidente, eis que se demonstra através dos documentos de páginas 14/19 que a empresa ré já anuncia a venda do loteamento supostamente irregular, bem como cadastra possíveis compradores (documentos de páginas 20/22). Existe a clara possibilidade de que a ampla negociação dos lotes do empreendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

imobiliário objeto da presente lide cause prejuízo àqueles que adquirirem lotes impossíveis de serem registrados no futuro, causando dano de difícil reparação. Assim, resta evidente o risco de dano grave à direitos difusos de consumidores da comunidade de Campo Alegre que necessitam serem resguardados. Por derradeiro, quanto ao perigo da irreversibilidade, conclui-se que demonstrado em juízo, desde logo pela empresa ré, a regularidade do loteamento, poderá esta decisão ser revista, permitindo o inicio das vendas. Em face do exposto, com fulcro no Art. 300 do Código de Processo Civil e art. 12 da Lei 7.347/85, tendo em vista a urgência no pleito, **CONCEDOA LIMINAR REQUERIDA NA INICIAL para determinar: A) o EMBARGO das atividades de vendas de lotes do empreendimento Campo Belo Residence, até que comprove em juízo a regularização do loteamento, na forma da Lei 6.766/79; B) a proibição da requerida de praticar qualquer ato comercial ou publicitário de oferta de seus lotes, inclusive em outdoors, placas, faixais, panfletos, carros de som ou quaisquer outros meios informativos, devendo, no prazo de 72h, recolher todos os informes publicitários já distribuídos e retirar outdoors, placas e faixas já fixadas; C) a proibição da requerida de realizar vendas e promessas de vendas, de reservar frações ideais ou de efetuar quaisquer negócios jurídicos que manifestem a intenção de vender lotes a contar da intimação da presente decisão; D) que a empresa ré se abstenha de receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos lotes em questão, devendo qualquer valor neste sentido ser depositado em juízo até comprovação do preenchimento de todos requisitos legais do loteamento; E) que a empresa ré apresente em juízo todos os contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Campo Belo Residence celebrados até a data da intimação da presente decisão, no prazo de 15 (quinze) dias; Fixo ainda, na forma do art. 297 do CPC, MULTA NO VALORDE R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento da presente decisão pela empresa ré no que tange aos itens A, B, C e D acima transcritos, devendo a multa incidir de maneira individualizada sobre o descumprimento de cada um dos referidos itens, podendo chegar ao valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sem prejuízo da possibilidade de majoração caso a medida se mostre ineficiente. Determino, por fim, que os oficiais de justiça promovam diligência no sentido de fixar, em local visível, informação sintetizada sobre a presente decisão na central de vendas do loteamento Campo Belo Residence, que deverá permanecer visível aos possíveis consumidores, enquanto viger a presente decisão. Intime-se a requerida para o cumprimento da presente decisão, bem como cite-se para, querendo, apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da ciência. Deixo de designar audiência de conciliação na forma do art. 334, § 4º, II do CPC. Cumpra-se com a urgência que o caso requer. P.I. Campo Alegre , 05 de setembro de 2018.**

Luana Cavalcante de Freitas - Juíza de Direito

<u>Por tais motivos Jurídicos, a presente Ação Civil Pública deverá ser julgada procedente.</u>

2.3- DO PEDIDO LIMINAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

Tendo em vista que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do novo código de Processo Civil Brasileiro e, ainda, haja vista que poderá o juiz conceder mandado liminar, nos termos do artigo 12 da Lei 7347/85, é perfeitamente possível, no presente caso, à concessão desta medida liminar. *O* ***fumus boni iuris*** **está evidente no fato da empresa requerida ter violado a Lei 6.766/79, sobretudo seu artigo 37 e o Código de Defesa do Consumidor (artigos 6º, inciso III e 37, §1º),** razão pela qual é **clandestino** o parcelamento do solo urbano não aprovado pelo poder público e/**OU NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**. Da mesma forma, O ***perículum in mora*** **está manifesto diante da iminente possibilidade de consumidores desta cidade realizarem uma compra nula e ilegal. Destaque-se, conforme comprova documentação anexa atos de comercialização já estão sendo praticados** (vendas e cadastros de vendas)**, fator este que reclama imediata intervenção judicial**.

3- DOS PEDIDOS.

Deste modo, ante todo o exposto e, ainda, na defesa de uma ordem jurídica justa e, com fundamento na vasta fundamentação fática e jurídica deduzida neste remédio constitucional, sobretudo art. 129, incisos II e III, da Constituição Federal de 1988, artigos 1º, inciso IV, 5º e 21, da Lei 7.347/85, artigos 81, 82, inciso I, artigos 110 e 117 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), art. 25, IV, "a", da Lei 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público), artigos, 2º, 18, inciso V, 37 e 47 todos da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE ALAGOAS** requer a prestação de uma tutela jurisdicional efetiva e, para tanto, apresenta os seguintes requerimentos e pedidos:

LIMINARMENTE, que Vossa Excelência se digne em:

A) Determinar o **EMBARGO** das atividades (loteamento clandestino **Mirante do Vale**), até efetivo **REGISTRO de todos os Lotes do empreendimento**, na forma da Lei nº 6.766/79, sobretudo para que se abstenha de **praticar qualquer ato comercial ou publicitário de oferta de seus lotes, inclusive em outdoors, placas, faixais, panfletos, redes sociais, carros de som ou quaisquer outros meios informativos, assim como de realizar vendas e promessas de vendas, de reservar frações ideais ou de efetuar quaisquer negócios jurídicos que manifestem a intenção de vender *lotes*, de receber prestações, vencidas e vincendas, previstas nos contratos já celebrados e relativas aos *lotes* em questão (visando proteger os consumidores),** até comprovação do preenchimento de todos requisitos legais, sob pena de pagamento de multa diária (Astreinte) no importe de R$ 100.000,00 (Cem Mil Reais) em caso de descumprimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

B) seja determinado a empresa requerida a apresentação em juízo de todos os contratos celebrados ou as intenções/propostas de Compra dos adquirentes/possíveis adquirentes dos *lotes* situados no empreendimento Loteamento Mirante do Vale;

C) Seja determinado que a empresa requerida realize o depósito judicial de possíveis quantias recebidas pelas alienações dos *lotes*;

D) Que seja dado Publicidade a decisão Liminar, objetivando tornar público (principalmente aos possíveis compradores) a clandestinidade do Loteamento Mirante do Vale.

Em Caráter Principal, seja confirmado os pedidos liminares, bem como:

E) Determinar a Implantação da Infra Estrutura Básica, assim como a Realização do Competente Registro do Empreendimento Imobiliário Loteamento Mirante do Vale (referente, inclusive, a todos os lotes do parcelamento do solo urbano), o qual deverá se operar por meio de elaboração de projeto e memorial descritivo, a ser aprovado pelos órgãos competentes **e submetido ao registro imobiliário**, levando-se a cabo as obras de infraestrutura básica (tal como previsto nos arts. 2º, § 5º e 18, inc. V, da Lei nº 6.766/79);

F) Determinar a condenação da empresa requerida ao pagamento das despesas processuais.

Por fim, este Órgão Ministerial protesta provar o alegado através de todos os meios de provas admitidos em direto, especialmente pela realização de **perícia**, **inspeção judicial** e juntada de **documentos (Anexos)**.

Embora inestimável, dá-se à causa, para efeitos fiscais e de alçada, o valor de R$ 100.000,00 (Cem Mil Reais).

Termos em que,

Pede Deferimento

Campo Alegre, 18 de Fevereiro de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.

Andreson Charles Silva Chaves
Promotor de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESON CHARLES SILVA CHAVES e www2.tjal.jus.br, protocolado em 25/02/2019 às 16:21 , sob o número 08000082520198020008.
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800008-25.2019.8.02.0008 e código 32CFD94.