



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - Vara do Único Ofício de Campo Alegre
Rua Governador Divaldo Suruagy, 284., Centro - CEP 57250-000, Fone:
3275-1152, Campo Alegre-AL - E-mail: campoalegre@tjal.jus.br

Autos nº: 0800008-25.2019.8.02.0008

Ação: Ação Civil Pública

Ministério Público: Ministério Público do Estado de Alagoas

Litisconsorte Passivo: J3 Incorporação, Engenharia e Construção Ltda

DECISÃO

Trata-se de Ação Civil Pública com pedido liminar ajuizada pelo Ministério Público, em face de J3 Incorporação, Engenharia e Construção Ltda, qualificados 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 Loteamento Mirante do Vale.

Aduz que tal empreendimento, um loteamento, não está registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, o que viola o art. 37 da Lei 6.766/79.

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.

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, por fim, ao que interessa para a presente decisão, a concessão de liminar para: a) determinar o embargo das atividades (loteamento clandestino Mirante do Vale), até efetivo registro de todos os Lotes do empreendimento; a abstenção da requerida em 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



Juízo de Direito - Vara do Único Ofício de Campo Alegre
Rua Governador Divaldo Suruagy, 284., Centro - CEP 57250-000, Fone:
3275-1152, Campo Alegre-AL - E-mail: campoalegre@tjal.jus.br

pena de pagamento de multa diária (Astreinte) no importe de R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais) em caso de descumprimento; 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.

É, no essencial, 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 fl. 15, se comprova que o pedido de registro do Loteamento Mirante do Vale somente foi protocolizado em 07 de fevereiro de 2019, 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. Ademais conta, ainda, a informação que o referido imóvel encontra-se registrado em nome de Industrial Porto Rico S/A.

No que se refere ao perigo da demora, este também se encontra evidente, eis que se demonstra através dos documentos de fls. 16/30 que a empresa ré já anuncia a venda do loteamento supostamente irregular, bem como cadastra possíveis compradores (documento de fl. 17). Existe a clara possibilidade de que a ampla negociação dos lotes do empreendimento imobiliário objeto da presente lide cause prejuízo àqueles que adquirirem lotes impossíveis de serem registrados no futuro, causando dano de difícil



Juízo de Direito - Vara do Único Ofício de Campo Alegre
Rua Governador Divaldo Suruagy, 284., Centro - CEP 57250-000, Fone:
3275-1152, Campo Alegre-AL - E-mail: campoalegre@tjal.jus.br

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 início das vendas.

Dispositivo:

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, **CONCEDO A LIMINAR REQUERIDA NA INICIAL** para determinar:

A) o EMBARGO das atividades de vendas de lotes do empreendimento Loteamento Mirante do Vale, 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, redes sociais, 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, vinculado ao presente processo, 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 Loteamento Mirante do Vale 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 VALOR DE R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais) por descumprimento da presente decisão pela empresa ré no que tange aos itens A, B, C, D e E 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



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - Vara do Único Ofício de Campo Alegre
Rua Governador Divaldo Suruagy, 284., Centro - CEP 57250-000, Fone:
3275-1152, Campo Alegre-AL - E-mail: campoalegre@tjal.jus.br

central de vendas do loteamento Mirante do Vale, 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.

Providências necessárias.

Campo Alegre , 26 de fevereiro de 2019.

André Gêda Peixoto Melo
Juiz de Direito