



Acórdão nº DJ
1ª Turma de Direito Público
Agravado de Instrumento nº 0004406-10.2017.8.14.0000
Comarca de Conceição do Araguaia/PA
Agravante: SINAI E MORIÁ IMOBILIÁRIA LTDA.
Adv.: Milca Cerqueira da Silva (OAB/PA nº 24.724)
Agravado: MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL
Promotor de Justiça: Alfredo Martins de Amorim
Procuradora de Justiça: MARIA DE CONCEIÇÃO GOMES DE SOUZA
Relatora: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO ADMINISTRATIVO. EMBARGO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL. ATITUDE EXTREMA E PRECIPITADA. AUSÊNCIA DE CAUTELA DO JUÍZO DE PISO.

1- Analisando as informações contidas nos autos, observo que a empresa agravante conseguiu demonstrar que a decisão do juízo de piso foi precipitada, uma vez que antes de tomar medidas extremas como a proibição de comercialização do empreendimento, bem como o embargo da construção da obra, deveria ter tentado por outros meios junto a empresa a regularização do loteamento, o que a empresa inclusive comprovou que o fez, juntando aos autos cópia da certidão de registro de imóveis da obra.

2- Recurso conhecido e provido à unanimidade, nos termos do voto da relatora.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM, os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, EM CONHECER DO RECURSO, E DAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do Voto da Relatora.

Belém (PA), 06 de agosto de 2018.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de efeito suspensivo, interposto por SINAI E MORIÁ IMOBILIÁRIA LTDA. contra decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Conceição do Araguaia que, nos autos da Ação Civil Pública (processo nº 0001761-58.2017.8.14.0017), ajuizado pelo MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, deferiu o pedido liminar.



A demanda iniciou-se com a propositura de ação civil pública pelo Ministério Público argumentando que instaurou inquérito civil público nº 01/2017 com o intuito de apurar a legalidade do empreendimento denominado Jardim Moriá Residencial, localizado no Município de Floresta do Araguaia.

Aduziu inicialmente que foi constatado pelo fiscal ambiental do Ministério Público que está sendo realizado um empreendimento imobiliário na cidade de Floresta do Araguaia, denominado Loteamento Jardim Moriá Residencial, o qual contempla 843 (oitocentos e quarenta e três) lotes a serem vendidos a partir do valor de R\$ 26.820,00 (vinte e seis mil oitocentos e vinte reais).

Argumentou que durante as diligências empreendidas foi possível constatar que estão sendo vendidos os lotes e nas propagandas de divulgação consta que o mesmo foi aprovado pela prefeitura municipal de Floresta do Araguaia-PA e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, porém, segundo apurou, a informação veiculada pela empresa agravante de que o imóvel estaria registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Conceição do Araguaia não passaria de propaganda enganosa, com o objetivo de transparecer a legalidade do empreendimento a eventuais interessados.

Requeru liminarmente o embargo do empreendimento, suspendendo as obras e a venda dos lotes, além de impor a fixação de placa no loteamento noticiando a suspensão das vendas, notificação dos consumidores que já adquiriram lotes, fixação de multa por descumprimento das ordens judiciais, bem como que seja decretada busca e apreensão com a finalidade de se apreender os contratos entabulados com os compradores dos lotes.

O magistrado analisando a liminar pleiteada deferiu o pedido nos seguintes termos:

(...)III - DISPOSITIVO

À luz de todo o exposto, estando, prima facie, presentes os requisitos inerentes à concessão da medida in initio litis, concedo a medida liminar, antecipando os efeitos da tutela pretendida, para o fim de:

a. determinar o embargo do empreendimento denominado JARDIM MORIÁ RESIDENCIAL (localizado na Av. Ametista, no Município de Floresta do Araguaia/PA), suspendendo imediatamente as obras no local, bem como as vendas dos lotes.

b. determinar que a requerida SINAI E MORIÁ IMOBILIÁRIA LTDA:

b.1. No prazo de 24 (vinte e quatro) horas, promova a colocação de placa indicativa no empreendimento, em local visível, com os seguintes dizeres: As vendas das unidades autônomas estão suspensas por ordem judicial;

b.2. No prazo de 05 (cinco) dias, informe, pessoalmente (mediante notificação extrajudicial ou outra providência de igual eficácia), a existência da presente demanda a todos os eventuais adquirentes das unidades autônomas do empreendimento em questão;

Fixo multa pecuniária equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), na hipótese de cada venda de lote que vier a ocorrer a partir da data da intimação desta decisão, assim como multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) até o limite do valor da causa, por hipótese de descumprimento das medidas determinadas nos itens a e b.



c. com fundamento no art. 84, § 5º do Código de Defesa do Consumidor, determino a busca e apreensão dos instrumentos particulares de compra e venda do LOTEAMENTO JARDIM MORIÁ RESIDENCIAL, no local de venda do referido empreendimento (Rua cinco, nº 1157, centro, Floresta do Araguaia/PA), assim como nos endereços dos representantes legais da 1ª representada (constantes do preâmbulo inicial).

Citem-se os réus do inteiro teor da inicial e intime-os para cumprir a tutela antecipada acima deferida e para comparecer na audiência de conciliação que designo para o dia 13 de junho de 2017, às 09h30min, nos termos do artigo 334, caput, do Novo Código de Processo Civil.

As partes deverão ser advertidas que não comparecimento injustificado na audiência de conciliação será considerado ato atentatório à dignidade da justiça passível de multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado, nos termos do §8º, art. 334, do NCPC.

As partes deverão comparecer acompanhadas de seus advogados ou defensores públicos, conforme disposto no § 9, art. 334 do NCPC.

Intime-se, pessoalmente o Ministério Público.

Conceição do Araguaia/PA, 17 de fevereiro de 2017.

Celso Quim Filho

Juiz de Direito, Titular da 1ª Vara da Comarca de Conceição do Araguaia

Inconformada a empresa Sinai e Moriá Imobiliária LTDA. interpôs recurso de agravo de instrumento (02/09), sustentando a necessidade de reforma da decisão agravada, argumentando a inexistência de prejuízo e impactos ao meio ambiente, em razão da empresa estar agindo dentro da lei, tendo tomado todas as medidas legais cabíveis, inclusive juntando inclusive a obtenção da licença prévia e da licença de instalação e operação, mostrando a regularidade da obra de acordo com os ditames legais.

Além disso, pontuou também da inexistência de quaisquer danos aos consumidores que adquiriram os lotes, pois estão providenciando junto à Prefeitura e Cartório com o objetivo de legalizar as pendências que restam.

No pedido, requereu a concessão do efeito suspensivo por restarem preenchidos os requisitos necessários para tanto, que seja atribuído efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, seja dado total provimento ao recurso mesmo.

Juntou documentos de fls. 10/1014 dos autos.

Coube-me a relatoria do feito por distribuição (fl. 1015). De início, deferi parcialmente o pedido liminar (fls. 1017/1018v).

Informações de estilo (fl. 1019).

Contrarrazões ao recurso (fls. 1025/1034).

O Ministério Público de 2º grau, por intermédio de sua 5ª Procuradora de Justiça Cível, Dra. Maria da Conceição Gomes de Souza, opinou pelo conhecimento e desprovimento do recurso. (fls. 1037/1039v).



O agravante peticionou aos autos, juntando cópia do registro do empreendimento denominado Jardim Moriá Residencial (fls. 1041/1048)

Vieram-me conclusos os autos (fl. 1048v).

É o relatório.

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

O âmago da questão diz respeito sobre o acerto ou desacerto da decisão prolatada pelo juízo monocrático que acatando o pedido da Promotoria de Conceição do Araguaia determinou o embargo do empreendimento denominado Jardim Moriá Residencial, uma vez que a empresa responsável pelo empreendimento não teria providenciado a sua regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Conceição do Araguaia.

Compulsando atentamente os autos, entendo que o agravante conseguiu demonstrar que a determinação de embargar a obra operada pelo magistrado de piso é exagerada, haja vista que a empresa através de farta documentação acostada aos autos, trouxe comprovação de que o empreendimento teve início amparado de toda documentação necessária, tais como licença prévia e da licença de instalação e operação, anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA-PA, Decreto nº 764/2016 aprovando o projeto de parcelamento do solo na modalidade de loteamento junto à Prefeitura de Floresta do Araguaia, plano de controle ambiental, entre outros, conforme fls. 76 e seguintes.

Observo, ainda, que tanto o juízo de piso em suas informações, quanto o Ministério Público de 2º grau em seu parecer, explicaram que o embargo estaria correto, uma vez que a empresa agravante não teria qualquer registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis, estando assim irregular, porém, a referida empresa inclusive juntou aos autos a cópia do registro de imóveis, caindo por terra tal escusa (fls. 1042/1048).

Ademais, penso também que a atitude de embargar a obra e proibir novas comercializações, entre outras medidas elencadas na decisão recorrida efetuadas pelo juízo de piso, foram precipitadas, uma vez que deveria antes ter agido com cautela, determinando que a empresa regularizasse a situação junto ao Cartório, para, apenas depois, em caso de descumprimento tomar uma atitude mais séria, como embargar a obra.

Digo isso, pois tomar uma atitude tão pesada no início ocasionaria prejuízos a todas as partes, pois a empresa não poderá vender suas unidades e assim teria muitos problemas para concluir o planejado e os consumidores que já adquiriam as unidades não poderão começar a construir suas casas, ficando com prejuízos.



ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO, E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, determinando a suspensão ao embargo promovido ao empreendimento denominado JARDIM MORIÁ RESIDENCIAL, bem como, retornar as obras e a comercialização de seus lotes (item a). Igualmente determino a suspensão dos itens b.1 e c da mesma decisão, que tratavam de afixação de placa informativa e da busca e apreensão de todos os instrumentos particulares de compra e venda já realizados. Por outro lado, mantenho o item b.2 da decisão atacada, quanto ao dever de informação de todos os proprietários acerca da existência de ação judicial, com base no princípio da informação previsto no Código de Defesa do Consumidor, de acordo com a fundamentação lançada.

É como voto.

Oficie-se, comunicando ao juízo a quo desta decisão.

P. R. I.

Servirá a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria n° 3.731/2015 - GP.

Belém (PA) 06 de agosto de 2018.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora