



Agravo de Instrumento n° 1.692.680-6

(NPU 0004886-06.2017.8.16.0170)

2ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Toledo

Agravantes: Grupo Residencial Daniel e outros

Agravado: Ministério Público do Estado do Paraná

Interessado: Município de Toledo

Relator: Péricles Bellusci de Batista Pereira

I – Grupo Residencial Daniel e outros interpõem agravo de instrumento em face da decisão de fls. 788/793-TJ (mov. 8.1) que, nos autos n° 0004886-06.2017.8.16.0170, de Ação Civil Pública com Obrigação de Não Fazer c/c Pedidos de Tutela de Urgência e Indisponibilidade de Bens, ajuizada pelo **Ministério Público do Estado do Paraná**, deferiu a tutela de urgência por este postulada, para o fim de determinar:

a) a abstenção dos réus de veicular, anunciar e formalizar propostas de venda de cotas imobiliárias para formação de grupos de condomínios, por meio de folders, redes sociais, reuniões ou outros meios físicos ou digitais, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

b) a proibição dos réus de vender novas cotas imobiliárias ou celebrar novos contratos de compromisso de compra e venda, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada cota ou contrato;

c) a proibição de formar novos grupos residenciais com o objetivo de comercialização de cotas imobiliárias ou celebração de contratos de compromisso de compra e venda de cotas de eventuais grupos que vierem a criar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada cota ou contrato;

d) a proibição de celebrar quaisquer atos jurídicos por meio de escrituras públicas ou compromisso particular de compra e venda, com o objetivo de adquirir as áreas pretendidas para a formação de loteamentos em prol de grupo Daniel e grupo Emanuel,



Agravo de Instrumento nº 1.692.680-6

no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de multa no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

e) a indisponibilidade dos bens dos réus, até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para cada parte, formalizada mediante penhora *online*, via sistema BacenJud;

f) restando infrutífera a diligência anterior, a indisponibilidade de veículos dos réus por meio do sistema RenaJud;

g) a indisponibilidade e bloqueio de contas bancárias do Grupo Residencial Daniel e do Grupo Residencial Emanuel através do sistema BacenJud.

Após tecerem comentários acerca da regularidade e tempestividade do recurso e narrar breve relato do feito de origem, sustentam os agravantes, em síntese, que a decisão agravada não pode prevalecer, pois proferida contrariamente ao ordenamento jurídico vigente e em desacordo com os fatos e com o entendimento da jurisprudência atual.

Aduzem que os projetos associativos não incorrem em qualquer ilegalidade, pois observam atentamente os objetos sociais das associações a que estão vinculados.

Ressaltam que não há relevância no fundamento adotado na decisão agravada acerca da inexistência de pedido de parcelamento do solo ou registro em nome dos requeridos nos CRI's da região.

Isso porque, segundo esclarecem, o fato dos ofícios enviados aos cartórios pelo Ministério Público terem retornado com respostas negativas, decorre da circunstância de que *“em cada município as Associações têm personalidade jurídica própria (cada projeto envolve a criação de uma determinada associação). E, no caso dos Grupos Residenciais Daniel e Emanuel, por estarem iniciando as suas atividades, os associados haviam contribuído apenas com 03 (três) parcelas cada. Logo, os referidos Grupos ainda não haviam angariado valores suficientes para adquirir uma área”* (fl. 17-TJ).

Do mesmo modo, conforme alegam, as respostas em relação aos agravantes Marcos Koch e Edgar Muller e da empresa Koch & Muller Ltda. ME também teria sido negativa, pois os mesmos apenas representam ou assessoram as associações, nada sendo realizado em seus nomes.

Assim, a seu ver, *“a não aquisição de áreas não faz qualquer prova que as Associações ou qualquer dos Agravantes estejam cometendo alguma irregularidade. Também é ilógico entender que as Associações estão vendendo imóveis sem aprovação do Poder Público, quando sequer as áreas foram adquiridas”* (fl. 18-TJ).

Argumentam que é nítido o equívoco em que se incidiu na decisão agravada, pois o fato dos cidadãos se associarem para aquisição de cotas, prevendo uma futura aquisição de área para implantação de loteamento, não pode ser interpretado, apressadamente, como venda de terrenos em loteamentos irregulares.

Salientam que o parcelamento só será possível em chácara ou lote rural integrante de perímetro urbano, uma vez que *“todas as áreas urbanizadas advêm da transformação de chácaras ou lotes rurais localizados no Perímetro Urbano em parcelamentos urbanos. É inócua da parte a N. Magistrada a quo, principalmente para fins de ‘fundamentar’ o deferimento da tutela, afirmar que seriam feitos loteamentos em chácaras ou lotes rurais. Na verdade não faz qualquer sentido tal afirmação”* (fl. 19-TJ).

Explicam que o procedimento regular, em casos como este, é a aquisição, pelos grupos, de imóveis dentro do perímetro urbano, *“caso não existam áreas disponíveis ou se torne inviável tais aquisições, a opção é por imóveis dentro das zonas de expansão urbana, aguardando até que o Município venha a expandir seu perímetro urbano, como o fazem as incorporadoras (essas para especular o mercado), e com isso venha possibilitar o parcelamento do solo. Somente aí se tratará de apresentar o devido pedido de loteamento. Ou seja, ainda não existe nada de ilegal ou irregular”* (fl. 20-TJ).

A seguir, segundo alegam, é que serão arrecadados os fundos para custeio da infraestrutura e iniciada a etapa de formalização do loteamento perante os órgãos competentes.

Além disso, consoante ressaltam, nos projetos em questão não existe o lucro imobiliário ou a compra e venda de imóveis entre a associação e seus associados que necessite da intermediação de um corretor de imóveis registrado no CRECI, também não subsistindo a decisão, assim, quanto a esse ponto.



Agravo de Instrumento nº 1.692.680-6

Após explanarem os valores relativos a uma suposta aquisição de terrenos, urbanos e rural, no Município de Toledo, para elucidarem as vantagens do negócio em questão (fls. 22/23-TJ), afirmam que *“mesmo que seja necessária uma chamada de capital ao final, ocasionado por outros fatores, os associados terão um lote urbano por um valor muito inferior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), valor este constante das alegações do Ministério Público e utilizado pela N. Magistrada a quo como razão de decidir. Assim, resta demonstrada a possibilidade do projeto ora combatido pelo Agravado e estando na iminência de ser encerrado pelo deferimento da tutela de urgência”* (fl. 23-TJ).

A seguir, alertam que a decisão agravada é hábil a inferir prejuízos às pessoas jurídicas (associações) e à empresa Koch & Muller, imputando-lhes danos irreparáveis, impedindo o livre exercício de suas atividades e seu regular funcionamento, tendo a decisão agravada ferido o disposto no art. 5º, incisos XVII, XVIII, XIX, XX, XXII, XXIII, da CF, que asseguram a liberdade de associação e o direito de propriedade, assim, como nos artigos 52, 53 e 54 do Código Civil.

Por fim, asseguram que a decisão agravada padece da ausência de fundamentação, pois, como enfatizaram, *“todo o procedimento se dá por etapas, que se inicia com a formação dos grupos, calcada no livre associativismo previsto na Constituição Federal e no Código Civil. O loteamento em si tão questionado na decisão é a última etapa que consolida a finalidade para as quais foram constituídas as associações”* (fls. 28/29-TJ).

Dessa forma, segundo entendem, todos os fundamentos adotados na decisão agravada não se aplicariam à fase atual do projeto, pois não há parcelamento do solo neste momento, não havendo, portanto, que se falar em autorização do Poder Público Municipal ou do Instituto Ambiental do Paraná.

Com base nesses fundamentos, requerem o recebimento do recurso, com a concessão de efeito suspensivo, sob o fundamento de que presentes os requisitos atinentes ao *“fumus boni iuris”* e ao *“periculum in mora”*, com a finalidade de serem suspensos os efeitos da decisão agravada ou, sucessivamente, seja suspensa em parte, *“com o compromisso dos Agravantes de prestação mensal de contas de todos os recursos movimentados nas*

Associações Agravantes, com apresentação de planilhas e extratos, ao Juízo de origem” e, ao final, seu integral provimento, para reforma da decisão agravada (fl. 38-TJ).

II – O art. 1.019 do novo Código de Processo Civil permite ao relator a atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento ou o deferimento, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, da pretensão recursal.

Para que seja concedido o postulado efeito suspensivo, no entanto, é necessária a presença, concomitante, da relevância dos fundamentos que embasam a pretensão da parte recorrente e a possibilidade da ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação (art. 995, parágrafo único, do novo CPC).

No caso dos autos, todavia, não se vislumbra a presença dos citados requisitos, devendo ser indeferido o pedido.

Com efeito, ao contrário do afirmado pela parte agravante, os elementos contidos nos autos são suficientes, a princípio, para a concessão da tutela de urgência postulada pelo agravado, Ministério Público do Estado do Paraná.

As alegações trazidas a este recurso pelos agravantes não são suficientes, em um primeiro momento, para desconstituir os fundamentos adotados na decisão agravada, não sendo o caso de ser atribuído o efeito suspensivo ora postulado.

Alegam os agravantes que, tanto as Associações (Grupo Daniel e Emanuel) quanto a sociedade empresarial (Koch & Muller Ltda. ME), possuem fins lícitos e foram regular e legalmente constituídas, não havendo qualquer indício de ilegalidade na constituição da associação de pessoas para futuro parcelamento do solo e loteamento perante os órgãos competentes.

No entanto, para a concessão da tutela de urgência, pautou-se a MM. Juíza *a quo* em indícios contidos nos autos e no inquérito civil (MPPR-0148.17.000255-1 – fls. 486 e ss-TJ) onde restaram apurados pelo Ministério Público do Estado do Paraná indícios de irregularidade nos projetos empreendidos pelos agravantes.

Igualmente, prosseguindo na investigação, também foram constatados vestígios de irregularidades em outros empreendimentos executados pelos agravantes, tal co-

mo observado em relação àqueles que teriam implantado no Município de Marechal Cândido Rondon/PR, que não contariam com análises prévias ou pedido de parcelamento do solo urbano (fls. 665/666-TJ – mov. 1.27).

Esses condomínios, segundo preliminarmente apurado, teriam gerado diversas irregularidades futuras, que ainda demandariam necessidade de atuação do Poder Público para tentativa de regularização dos condomínios constituídos.

Deficiências correlatas também teriam sido apuradas em condomínios constituídos pelos agravantes em outros municípios do Paraná, tais como Santa Helena, Pato Bragado e Céu Azul, gerando várias demandas análogas em trâmite contra os ora agravantes.

Outrossim, conforme observado na decisão agravada;

“No entanto, referida venda de imóveis para fins de loteamento aparentemente está ocorrendo sem a aprovação do Poder Público, conforme ofício enviado pelo Município de Toledo (ev. 1.14), bem como sem registro imobiliário, conforme ofício de ev. 1.17, em inobservância as exigências do Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001), da Lei nº 6.766/1979 e da Lei Municipal 1.945/2006, que regulamentam a matéria”.

Nesse ponto, aliás, não prevaleceria, a princípio, a tese dos agravantes no sentido de que a decisão agravada seria apressada, pois o empreendimento ainda não teria alcançado a fase que exigiria os requisitos suscitados na decisão.

Isso porque, conforme se verifica na mencionada Lei nº 6.766/69, sobretudo em seu art. 37;

Art. 37. “É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado”.

Além disso, os arts. 18, *caput*, 46 e 50 da mesma Lei n.º 6.766/69, assim, dispõem:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos [...].

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.



Agravo de Instrumento nº 1.692.680-6

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios”.

Por fim, também é certo que os autos foram instruídos com declarações de adquirentes de cotas que demonstraram a precariedade de informações a respeito das negociações, do prazo para aquisição da área e até mesmo do local onde seria fixado o loteamento (fls. 688 e ss.-TJ).

Logo, as instabilidades que cercam o negócio jurídico proposto pelos agravantes e o envolvimento de centenas de pessoas que já empreenderam investimentos financeiros no negócio não concretizado, que ainda não dispõe das autorizações e registros necessárias, conduzem, em juízo preliminar, ao indeferimento do efeito suspensivo pretendido.

Portanto, nesse momento processual/recursal maior prudência há no indeferimento do efeito suspensivo postulado pelos agravantes, mesmo em se considerando a pretensão alternativa (de restabelecimento das atividades com prestação de contas mensais), devendo ser preservadas, ao menos por ora, as medidas detemrinadas pela origem.

Ademais, não há dúvidas de que a celeridade no trâmite desta espécie recursal permite o julgamento do recurso pela Câmara com plena eficácia, sem prejuízo para o direito dos recorrentes.

Diante do exposto, **indefiro o pedido de efeito suspensivo.**

III – Intime-se o agravado para, querendo, ofertar resposta em 15 (quinze) dias.

IV – Abra-se vista à Procuradoria Geral de Justiça.

V – Autorizo, à Chefia da Divisão, a subscrição dos expedientes.

Curitiba, 23 de junho de 2017.

Péricles Bellusci de Batista Pereira
Desembargador Relator