



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE TOLEDO
3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE TOLEDO - PROJUDI
Rua Almirante Barroso, 3202 - Fórum Juiz Vilson Balão - Toledo/PR - CEP: 85.900-020 - Fone: 45
3277-4804 - E-mail: tol-3vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0001430-43.2020.8.16.0170

Vistos, etc.

1. **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, por seu Promotor de Justiça, com atribuições na Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Comarca de Toledo, aforou a presente AÇÃO CIVIL PÚBLICA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER contra **ODETE MARIA TUSSET**, todos qualificados nos autos, sustentando, em síntese que:

No dia 26 de novembro de 2018 foi instaurado Inquérito Civil MPPR-0148.18.002442-1 em virtude de supostas irregularidades no parcelamento de solo rural para fins residenciais em imóvel pertencente à ré.

Alega que nesse sentido, o Município de Toledo encaminhou ao Ministério Público cópias do Auto de Infração e do Auto de Embargo, informando que, através de vistoria, *in loco*, constatou que o Lote Rural nº 07-C.1.3, da Gleba 01, da 1ª Parte da Colônia São Francisco, matrícula nº 19.510, com área total de 33.266,66m², não atendia a legislação de parcelamento do solo, em especial a Lei Federal nº 6.766/79 e a Lei Municipal nº 1.945/06.

Frisa que referido imóvel foi parcelado de maneira irregular para fins residenciais, sem a devida aprovação do Município e sem a prévia autorização do IAP, tendo em vista a existência de Área de Preservação Permanente ao longo do Arroio do Ivo, sobre a qual diversas edificações já foram construídas, com a consequente supressão de vegetação arbórea de 2.100,00m², motivo pelo qual a obra foi embargada desde o dia 30/10/2018.

Os Fiscais Municipais observaram que diversas residências estavam sendo construídas, enquanto outras já estavam finalizadas, bem como que há averbação da existência de Reserva Legal sobre a matrícula do Lote Rural nº 07-C, correspondente a 20% da sua área total, de maneira que foi requisitado ao IAP que realizasse inspeção no local para aferir eventuais delitos ambientais e confirmou todas as informações.

A ré foi notificada pelo IAP para que comparecesse ao escritório do instituto no dia 29/04/2019 e foi autuada por promover a invasão da área de preservação permanente (APP) e supressão de parcela de área de reserva legal RL averbada sem autorização do órgão competente, sendo determinado ainda a necessária recuperação do dano ambiental constatado no relatório de autuação, contudo, a ré dolosamente promoveu a finalização das residências embargadas, bem como deu início a construção de novas casas na propriedade, descumprimento o auto de embargo existente desde 30/10/2018.

Alega que também foi apurado no referido inquérito que haviam 04 edificações que foram construídas posteriormente ao embargo, além de estar em fase de finalização uma outra construção, bem como que houve registro da matrícula atualizada de nº 19.510 (Lote Rural nº 07-C.1.3, da Gleba 01, 1ª Parte da Colônia



São Francisco).

Frisa que o imóvel rural continua sob a propriedade formal da ré, embora existam indícios veementes de que houve alienação parcelada e informal de pequenos lotes para fins residenciais, provavelmente por intermédio dos chamados “contratos de gaveta”.

Destaca que pela matrícula imobiliária e respectivas autuações e embargos do imóvel rural, que toda a responsabilidade pelo parcelamento é da ré ODETE, sendo desconhecida a situação legal dos lotes fracionados e seus ocupantes, vez que o parcelamento ilegal foi promovido pela ré, a qual deve assumir todo o ônus da sua conduta ilícita.

Fundamenta o pedido na Lei Federal nº 6.766/79, Lei Municipal nº 1.945/2006, Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), Instrução Especial do INCRA nº 50/1997.

Salienta que nenhuma das construções já realizadas possui alvará de licença expedida pelo Município de Toledo, estando todas, portanto, irregulares e que, ainda que a área estivesse sendo utilizada com fins rurais, o parcelamento não poderia ocorrer em metragem inferior a 20.000,00m², conforme exige o INCRA, sob pena de provocar incompatibilidade entre os fins visados e a destinação da área rural, o que torna os eventuais contratos de compra e venda nulos, pois o objeto previsto neles é considerado impossível e ainda que tivessem sido adquiridos em condomínio por todos os eventuais compradores, haveria a impossibilidade de utilizá-los para fins que não rurais.

Salienta que irregularidade citada também acarreta irremediável dano ao erário, na medida em que normalmente não incide IPTU sobre tais imóveis clandestinos e nem mesmo ITBI sobre as negociações translativas de propriedade, já que não é possível individualizar as respectivas matrículas.

Salienta ainda que o parcelamento rural em metragem inferior ao módulo rural ocasiona descontrole das atividades rurais pelo INCRA, inclusive podendo gerar incompatibilidade aos fins rurais que norteiam as propriedades agrícolas situadas ao redor.

Conclui que caso não obstada imediatamente, a situação acima citada, além de serem consideradas ilegais, poderá ocasionar uma série de transtornos sociais e econômicos para a sociedade como um todo e, principalmente danificar ainda mais o meio ambiente.

Afirma que está presente e demonstrado o binômio do *fumus boni juris* e do *periculum in mora*, conforme disposto nos arts. 11 e 12 da Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/85)11 e nos arts. 29412 e 29713 do CPC, capaz de autorizar a concessão de tutela de urgência para obstar, imediatamente, a atuação nociva da requerida.

Em sede de tutela de urgência antecipada, requer seja determinado a ré **(i)** a imediata paralisação das obras iniciadas no imóvel indicada na inicial; **(ii)** a obrigação de não fazer, consistente na proibição de novos fracionamentos da área rural e comercialização de lotes, evitando-se a ampliação do núcleo residencial irregular; **(iii)** a vedação de novas comercializações de lotes fracionados, incluída eventuais publicidade dos fatos a terceiros interessados; **(iv)** seja averbada a existência da presente ação civil pública junto a matrícula nº 19.510 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo; **(v)** seja decretada a indisponibilidade do imóvel constituído pela matrícula nº 19.510 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo; **(vi)** seja determinado que a requerida apresente em Juízo todos os respectivos contratos de compra e venda já comercializados, todos sob pena de multa diária a ser arbitrada por este Juízo.



No mérito, requer seja a presente ação julgada totalmente procedente esta ação, condenando a ré ao pagamento dos ônus de sucumbência.

Juntou documentos.

É a síntese do relatório.

Conforme disposição do 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”, sendo distinguida por tutela provisória de urgência cautelar ou antecipada.

Pleiteia o autor a concessão da tutela provisória de urgência antecipada, sustentando a relevância e urgência do interesse coletivo e da preservação da ordem urbanística e do meio ambiente, ora defendidos.

Pois bem, após uma detida análise das alegações fáticas trazidas pelo autor, verifico que existe verossimilhança entre os fatos apontados na inicial e os documentos juntados, os quais são suficientes para, em sede de cognição sumária, preencher os requisitos da tutela de urgência pleiteada.

A probabilidade do direito está devidamente comprovada através do Inquérito Civil MPPR-0148.18.002442-1 instaurado no âmbito da Promotoria de Habitação e Urbanismo de Toledo e juntado com a exordial no qual ficou constatada a existência de graves indícios de loteamento irregular e informal de área rural, vedado pelo ordenamento jurídico, assim como a invasão da área de preservação permanente (APP) e supressão de parcela da área de reserva legal, em ofensa a ordem legal vigente.

Também resta caracterizado o risco de demora do provimento jurisdicional final, que poderá tornar a medida totalmente ineficaz, diante da persistência da requerida em continuar a realizar a atividade ilegal, fator que certamente alavancará os danos urbanísticos no âmbito do município, além dos prejuízos ao meio ambiente, aos terceiros compradores de lotes sobre o referido imóvel oriundos de negócio jurídico nulo.

Portanto, diante da existência de provas sólidas demonstrando a prática de atos ilícitos pela requerida, com evidente dano à coletividade, ao meio ambiente e aos supostos adquirentes dos lotes irregulares, as quais são suficientes para justificar a concessão da tutela de urgência antecipada ora pleiteada.

Ante o exposto, DEFIRO tutela de urgência antecipada, com fundamento no art. 300 do Código de Processo Civil, para o fim de determinar à ré:

- (i) a imediata paralisação das obras iniciadas no imóvel rural indicado na inicial;
- (ii) que apresente em Juízo todos os supostos contratos de compra e venda já comercializados firmados com terceiros com terceiros;
- (iii) que se abstenha de realizar novos fracionamentos da área rural e comercialização de lotes com o fim de evitar a ampliação do núcleo residencial irregular, conforme indicado na inicial;

1. Para a hipótese de descumprimento das determinações “i” e “ii” supra, concedo a ré, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de submeter-se à multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia, limitada a R\$. 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), podendo, se necessário, ser majorada a fim de dar efetividade à decisão judicial.



2. Para descumprimento das determinações “iii” supra, será devida multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada novo lote fracionado ou comercializado irregularmente, podendo, igualmente, ser majorada se necessário para assegurar o cumprimento da tutela jurisdicional.

3. Oficie-se, **com urgência**, ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo, para averbação na matrícula nº 19.510 do 2º SRI, da existência da presente ação civil pública para conhecimento de terceiros, ‘ex vi’ do art. art.167, I, 21 da lei 6015/73, conforme requerido.

4. Cite-se a ré para querendo contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia, nos termos do artigo 344 deste mesmo diploma legal, conforme disposto no art. 19 da Lei da Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/85).

5. Cientifique-se o Município de Toledo – PR sobre o teor desta decisão, para querendo, intervir no feito, conforme prevê o art.5º, § 2º, da Lei da Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/85).

6. Intimem-se. Diligências necessárias.

Toledo, 11 de fevereiro de 2020.

Eugênio Giongo

Juiz de Direito.

