



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO LARGO – PARANÁ**

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por sua Promotora de Justiça que ao final assina, no exercício das atribuições da 1ª Promotoria de Justiça de Campo Largo, com esteio no que prescrevem os artigos 127, inciso I e 129, III; artigo 225, inciso IV, alínea “a”, da Lei 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público); Lei 7.347/85; Lei 8.078/90; e demais disposições legais aplicáveis à espécie, vem perante esse respeitável Juízo interpor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA, cumulada com pedido de Reparação de Danos, com PEDIDO DE LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS em face de:

SOLAR DA LAGOA HOME HOTEL LTDA., inscrito no CNPJ sob o nº 18.018.935/0001-60, com endereço na Estrada Lagoa Grande, s/nº, Bairro Lagoa, nesta cidade, CEP: 86.606.243, tendo como sócia administradora



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Ana Lúcia Mourão de Melo, residente na Rua Frederich Nietzsche, 26, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais/PR, atualmente presa na Casa de Custódia de Piraquara (CCP)¹;

GRUPO PEDRA COMÉRCIO ASSESSORIA E SERVIÇOS LTDA., inscrito no CNPJ sob o nº 09.240.544/0001-03, tendo como sócio administrador Silvio Barbosa de Melo, com endereço na Rua Padre Bittencourt, 530, Centro, São José dos Pinhais/PR; tendo como sócia administradora Ana Lúcia Mourão de Melo, residente na Rua Frederich Nietzsche, 26, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais/PR, atualmente presa na Casa de Custódia de Piraquara (CCP) ²;

SBM GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA. – ME (nome anterior: GRUPO PEDRA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. – ME), pessoa jurídica inscrita no CNPJ 52.469.673/0001-99, com sede na Estrada Municipal de Ribeirãozinho s/n, Bairro Chimbuva, Agudos do Sul/PR, representada por Silvio Barboza de Melo, inscrito no RG nº 12.870.797-2/PR e CPF 106.488.738-46, residente na Rua Padre Bittencourt, 530, Centro e na Rua Frederich Nietzsche, 26, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais/PR, atualmente preso na Casa de Custódia de Piraquara (CCP)³,

SILVIO BARBOZA DE MELO, inscrito no RG nº 12.870.797-2/PR e no CPF 106.488.738-46, filho de Francisca de Jesus Melo, residente na

¹ - contrato social – fls. 146/149, 169, 314/317, 322/313 e 770; cadastro CNPJ – fls. 69, 135 .

² - contrato social – fls. 43/48, certidão Junta Comercial – fls. 780, 790, 801 e 804.

³ - certidão Junta Comercial – fls. 787 e 806



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Rua Padre Bittencourt, 530, Centro e na Rua Frederich Nietzsche, 26, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais/PR, atualmente preso na Casa de Custódia de Piraquara (CCP);

ANA LÚCIA MOURÃO DE MELO, brasileira, casada, inscrita no RG nº 21.490.856/SP e no CPF nº 172.698.428-17, filha de Maria Rodrigues Mourão, residente na Rua Padre Bittencourt, 530, Centro e na Rua Frederich Nietzsche, 26, Jardim Aristocrata, São José dos Pinhais/PR, atualmente presa na Casa de Custódia de Piraquara (CCP);

SUELI MARIA DE MELO ZAMBOIM, brasileira, casada, filha de Francisca de Jesus Melo, inscrita no RG nº 5.383.712.1 SSP/SP e no CPF nº 102.321.248-09, residente na Estrada Municipal de Ribeirãozinho, s/nº, Chimbuva, município de Agudos do Sul/PR, CEP: 83.850-000 e Rua Sergipe, Águas de Lindóia, São Paulo (SIEL TER);

ANTONIO CARLOS ZAMBOIM, brasileiro, casado, filho de Rosalina do Carmo Zamboim, inscrito no RG nº 11.591.787 SSP/SP e no CPF nº 044.723.708.08, residente na Estrada Municipal de Ribeirãozinho, s/nº, Chimbuva, município de Agudos do Sul/PR, CEP: 83.850-000 e Avenida das Fontes, nº 2000 ch salmo 23 centro, Lindóia, São Paulo (SIEL TRE);

THOMAS LOTHAR SCHMIDT, alemão, solteiro, nascido aos 22.07.1962, contador, cédula de identidade de estrangeiro RNE nº V 190298-A,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Inscrito no CPF nº 004.764.549-05, portador do Passaporte nº 2456539912, residente na Rua Emanuel Kanti, 76, Capão Raso, em Curitiba - PR⁴; e

WOLFGAND KARL MAX NEYMANN, alemão, solteiro, nascido aos 03.11.50, comerciante, portador do Passaporte nº L1669622, último endereço constante nos autos datado de 16/09/1997, constando: Rua Drakest, 65, em Berlim, Alemanha⁵;

pelos fundamentos de fato e de direito que passa a expor:

I – DO OBJETO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA

O objeto principal da presente Ação Civil Pública é o de, em síntese, condenar os requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim, Antônio Carlos Zamboim, Thomas Lothar Schmidt e Wolfgang Karl Max Neymann à obrigação de não fazer consistente em se abster, no imóvel descrito na matrícula nº 3010, do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo⁶, da implantação de loteamento, assim como o seu desmembramento não autorizado e venda de lotes do empreendimento; e aos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo

⁴ - qualificação constante na matrícula de fls. 142/144 e escritura de fls. 136/138.

⁵ - qualificação constante na matrícula de fls. 142/144 e 136

⁶ - fls. 142/144.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Zamboim e Antonio Carlos Zamboim à restituição das quantias pagas pelos consumidores (adquirentes dos lotes do empreendimento Solar da Lagoa Homoe Hotel Ltda., monetariamente atualizadas, e ao pagamento de indenização pelos danos morais coletivos.

Ressalta-se que os requeridos Thomas Lothar Schmidt e Wolfgang Karl Max Neymann não possuem relação com a implantação e venda do loteamento clandestino tratado na presente ação, contudo, estes são os legítimos proprietários do imóvel (lote 2 de terreno rural, matrícula 3010, do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo⁷) e, em razão disso, devem compor o polo passivo da presente demanda¹, exclusivamente com o intuito de atenderem os pedidos liminares e finais formulados pelo Ministério Público, caso sejam acolhidos pelo Juízo, no que concerne à obrigação de não fazer, consistente na suspensão imediata de quaisquer novas obras de melhoria ou de infraestrutura, assim como qualquer alteração ao ambiente nos imóveis rurais e na abstenção da implantação de loteamento e venda de lotes, assim como o seu desmembramento não autorizado.

A cota parte pertencente ao requerido Thomas Lothar Schmidt – 50% - foi vendida através de escritura pública à pessoa Jurídica Solar da Lagoa Home Hotel Ltda.⁸, a qual contudo, não foi averbada a matrícula do imóvel.

A presente ação civil pública pleiteia, ainda, provimento jurisdicional de caráter liminar e urgente consistente, em síntese, dentre outros, na suspensão

⁷ - matrícula de fls. 142/144.

⁸ - escritura de fls. 136/138.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

imediate de quaisquer novas obras de melhoria ou de infraestrutura, assim como qualquer alteração ao ambiente no imóvel consistente no lote 2, de terreno rural, matrícula 3010, do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo, localizado no lugar “Lagoa”, em Campo Largo, de propriedade de Thomas Lothar Schmidt e Wolfgang Karl Max Neymann (com escritura de compra e venda de 50% do imóvel de Thomas para Solar da Lagoa Home Hotel), assim como na suspensão do pagamento das prestações restantes pelos adquirentes dos lotes do loteamento clandestino em comento para evitar a continuidade da frontal lesão às relações consumeristas e à prática de danos irreparáveis ou de difícil reparação.

II – DO LOTEAMENTO IRREGULAR

No Inquérito Civil nº MPPR-0023.14.000243-9, instaurado pela 1ª Promotoria de Justiça de Campo Largo (em anexo) constatou-se que os requeridos **Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim, em abril de 2013**, deram início a loteamento clandestino, para fins urbanos, **no imóvel urbano** (registrado como rural) situado na Rua Munhoz da Rocha, Bairro da Lagoa, nesta cidade, e registrado na matrícula nº 3.010⁹(coordenada nº SAD69 22J UTM0647619 L, 71855307 N), cujo empreendimento clandestino passou a ter a denominação de ‘**Solar Da Lagoa**

⁹ -matrícula fls. 142/144



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Home Hotel Ltda' (anexo matrícula – fls. 142/144, Escritura Pública de Compra e Venda – fls. 136/141 e Contrato Social fls. 146/158)¹⁰ IC 481-7).

Os requeridos **Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim**, com auxílio de terceiros, promoveram o início de implantação de loteamento irregular, com a abertura de ruas e divisão de lotes no tamanho médio de 360,00m², sob a denominação de ‘Solar Da Lagoa Home Hotel Ltda’”, sem a prévia e indispensável aprovação de projeto de loteamento pelo Município de Campo Largo, sem o prévio e indispensável licenciamento ambiental emitido pelo Instituto Ambiental do Paraná, sem a anuência da COMEC, e sem o prévio e indispensável registro do loteamento aprovado no Cartório de Registro de Imóveis.

Para tal mister, os requeridos **Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo**, com auxílio de terceiros, criaram a empresa denominada **Solar Da Lagoa Home Hotel Ltda**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.018.935/0001-60, sob o objeto social de exploração de Hotel Fazenda com sistema Timeshare, cujos sócios iniciais eram Ana Lucia Mourão de Melo e Geraldo Benedito Campo, e atualmente são Sueli Maria de Melo Zamboim e Ana Lucia Mourão de Melo¹¹.

¹⁰ Documentos referentes ao Inquérito Civil nº 0023.14.000243-9.

¹¹ - contrato social e alterações de fls. 146/158, 169, 312/317, 312/326 e 770.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Em 11/11/2013, a requerida **Solar Da Lagoa Home Hotel Ltda.** requereu no Procedimento Administrativo nº 26711/2013¹² à Prefeitura de Campo Largo autorização para movimentação de solo com volume inferior a cem metros cúbicos no referido imóvel, o que foi indeferido em 16/12/2013, com os seguintes fundamentos¹³:

“ De acordo com a Base Cartográfica do Município e vistoria in loco, verificou-se a presença de corpo hídrico natural intermitente à jusante da lagoa. O referido imóvel possui portanto **Área de Preservação Permanente – APP**, pois de acordo com a Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente. Além disso, o local é considerado como área úmida, devendo atender a referida Resolução do CONAMA e a Resolução Conjunta nº 004/2008 do IBAMA/SEMA/IAP que define os entornos protetivos de áreas úmidas.

Proibições quanto á ocupação de APP´s também são instituídas nas Leis Federais 12.651/12 (Código Florestal) e 12.727/12 que atualiza parte dess código, e lei municipal nº 1815/2005 (código de obras do Município de Campo largo).

Informamos que quaisquer intervenções no imóvel que modifiquem ou alterem a dinâmica natural do terreno como supressão de vegetação, movimentação de solo, intervenções em corpos hídricos, depenem de autorização prévia dos órgãos ambientais competentes por imóveis contendo APP´s, sendo o

¹² - fls. 17/35.

¹³ - fls. 31/32.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Instituto das Águas do Paraná e o IAP, de acordo com a Resolução SEMA 051/2009. A inobservância do disposto na legislação ambiental acarretará, aos infratores, além da obrigatoriedade da restauração dos danos causados, a aplicação das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Assim sendo, o proprietário do imóvel pode buscar a Outorga de Uso de Recursos Hídricos emitida pelo órgão responsável, sendo o Instituto das Águas do Paraná de acordo com as Leis Estaduais 16.242/2009 e 12.726/1999, bem como as autorizações do IAP (que autoriza o manilhamento e a movimentação de solo requerida).

A inobservância do disposto na legislação acarretará, aos infratores, além da obrigatoriedade da restauração dos danos causados, a aplicação das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Desta forma, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente **INDEFERE** o pedido de autorização para movimentação de solo e sugere que o proprietário solicite tal autorização ao **IAP.**”

Em 27/02/2014, a requerida **Solar Da Lagoa Home Hotel Ltda.** requereu no Procedimento Administrativo nº 4465/2014¹⁴ à Prefeitura de Campo Largo autorização para realização de estudos geológicos e ambientais no imóvel objeto desta lide, o qual foi deferido pelo poder público (em 27/02/2014)¹⁵.

¹⁴ - fls. 14/16.

¹⁵ - fls. 15.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Na data de 03/04/2014, a Prefeitura Municipal de Campo Largo, através da Notificação nº 05642 determinou que o requerido Grupo Pedra Comercio e Assessoria e Serviços Ltda. – ME, no prazo de 3 dias apresentasse autorização para supressão de vegetação em área urbana (1.000 m² de taboas e outras vegetações típicas de áreas úmidas), ocorrida no imóvel. A notificação deu ensejo ao Procedimento Administrativo nº 10830/2014¹⁶, onde houve no dia 18 de dezembro de 2013, o embargo total das atividades na referida área, incluindo qualquer obra de intervenção ambiental no local ou movimentação de solo e terraplanagem, sob Notificação nº 05602¹⁷.

A Prefeitura de Campo Largo, no Procedimento Administrativo nº 10830/2014, expediu ofício nº 279/2014 – SMMA-CL¹⁸ ao IAP solicitando providências em relação ao empreendimento Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., vez que objeto de embargo e notificação em decorrência de obras de transformação ambiental no imóvel com corte de vegetação em Área de Preservação Permanente.

Em 30/04/2014 a prefeitura de Campo Largo através da Notificação nº 78¹⁹ autuou o requerido Grupo Pedra empreendimentos Imobiliários (nome atual SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME) por loteamento irregular, expedindo o Auto de Infração nº 79²⁰, embargando a obra até a emissão de alvará de

¹⁶ - fls. 36/56, 770 e 771.

¹⁷ - fls. 52.

¹⁸ - fls. 56.

¹⁹ - fls. 283

²⁰ - fls. 284.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

regularização pela Prefeitura. As autuações deram ensejo a instauração do Procedimento Administrativo nº 11843/214²¹, em 26/05/2014.

Na data de 13/08/2014 a Prefeitura de Campo Largo celebrou com a requerida Solar da Lagoa Home Hotel Ltda. Termo de Ajustamento de Conduta²² do Empreendimento denominado “Solar da Lagoa”, tendo como objeto principal nortear o planejamento e desenvolvimento do projeto de urbanismo e seus respectivos complementares do Condomínio Residencial Solar da Lagoa, onde entre outras etapas constava, de forma resumida, o desenvolvimento de anteprojeto de condomínio de acordo com a legislação ambiental, estadual e federal, aprovação do projeto urbanístico junto à Secretaria de Meio Ambiente e ao IAP, aunência prévia da COMEC, etc.

Em 04/09/2014 a Fundação Angelo Cretã protocolou o processo Administrativo nº 20141/2014 perante a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Campo Largo denunciando a ocorrência de loteamento irregular no local²³.

Em 11/09/2014 foi instaurado o Processo Administrativo nº 20667/2014²⁴ pela Prefeitura de Campo Largo para análise de pedido da requerida Solar da Lagoa Home Hotel Ltda. de alinhamento predial para construção imediata de muro de fechamento das divisas do imóvel. A Prefeitura

²¹ - fls. 802/027.

²² - fls. 696.

²³ - fls. 279 e 771.

²⁴ - fls. 770 e fls. 808/819.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

determinou a apresentação de projeto, não havendo mais movimentação dos autos pela requerida.

Em 11/09/2014 foi instaurado o Processo Administrativo nº 20670/2014²⁵ pela Prefeitura de Campo Largo para análise de pedido da requerida Solar da Lagoa Home Hotel Ltda. para anuência prévia para implantação de condomínio de lotes em área de sua propriedade (imóvel objeto da presente lide).

A proposta de implantação do condomínio foi **indeferida** em 12/02/2015 pela Prefeitura de Campo Largo²⁶, ficando prejudica o TAC anteriormente celebrado²⁷.

Não há qualquer procedimento administrativo em trâmite no IBAMA, COMEC ou IAP referente a pedido de autorização para loteamento no imóvel apresentado pelos requeridos²⁸.

Apesar dos requeridos Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim não possuírem qualquer autorização dos órgãos públicos competentes, sem a prévia e indispensável aprovação de projeto de loteamento pelo Município de Campo Largo, sem o prévio e indispensável licenciamento ambiental emitido pelo Instituto Ambiental do Paraná, sem a

²⁵ - fls. 280/282 e 828/902.

²⁶ - fls. 280/282.

²⁷ - fls. 696.

²⁸ - fls. 96, 109/110 e 113.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

anuência da COMEC, sem o prévio e indispensável registro do loteamento aprovado no Cartório de Registro de Imóveis e mesmo diante das autuações e embargos do Município de Campo Largo (acima descritas), promoveram o início de implantação de loteamento irregular, com a abertura de ruas e divisão de lotes no tamanho médio de 360,00m², sob a denominação de ‘Solar Da Lagoa Home Hotel Ltda’ e a venda de lotes aos consumidores.

Os requeridos Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim, cientes da ausência de aprovação do loteamento e sua total ilegalidade, coordenaram, ainda, a veiculação de propaganda para a venda de 60 (sessenta) lotes (mapa_empreendimento²⁹) do empreendimento denominado **Solar Da Lagoa Home Hotel Ltda.**, em comunicação ao público por meio de prospectos e divulgação pela internet, com forte apelo visual e proposta de estruturas e serviços, de forma a ocultar qualquer fato relativo à sua ilegalidade e clandestinidade, à impossibilidade de sua implementação legal, e de modo a induzir um número indeterminado de consumidores a erro por meio de indicações e afirmações enganosas sobre a natureza do aludido empreendimento³⁰.

O loteamento ilegal foi implantado e colocado seus lotes à venda aos consumidores em total desrespeito a Lei Federal 6766/79, Lei 12651/12, Lei 12727/12, Decreto Estadual 3411/2008/PR (Manancial do Rio Itaquí), Decreto lei

²⁹ fls. 77, 78/83, 337/344

³⁰ - fls. 11, 12, 78/83, 128, 171/179, 337/344 e 678/683.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

5063/2001 (APA Passauna), Lei Municipal nº 1815/2005 (Código de Obras), Lei Municipal nº 2304/2011 (lei do condomínios), Lei Municipal nº 1822/2005 (Lei do Parcelamento de Solo), Resolução SEMA-PR 51/2009, Res. CONAMA 303/2002 e Res. Conjunta IBAMA/SEMA/IAP 05/2008.

Além disso, a área descrita enquadra-se no art. 10 da Lei Estadual 12.248/82, constituindo-se em Área de Preservação Permanente definida em legislação federal e estadual, o que a coloca expressamente entre aquelas que devem ser protegidas em virtude dos mananciais existentes.

Importante frisar que o imóvel onde se localiza o loteamento irregular implantado pelo requeridos situa-se em ZR3 - Zona Residencial 3, e SEC1 –Setor Especial de Comércio 1, onde são proibidos condomínios horizontais, tratando-se, ainda, de área de fundo de vale, em área úmida e de Preservação Permanente, sendo vedada sua instalação nos termos do art. 3º da lei 6766/79 e Lei Municipal nº 1963/2007 (Lei sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campo Largo).

Assim, denota-se que a conduta dos requeridos insere-se em loteamento irregular, porquanto não atende aos requisitos legais previstos na Lei Federal nº 6.766/79, sendo vedada a exposição à venda destes imóveis, que dirá a efetiva comercialização.

Apurou-se que em contrariedade com o disposto nos artigos 4º e 5º da Lei Federal nº 6766/79, os requeridos não elaboraram, por meio de profissional



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

habilitado, diversos projetos técnicos, contemplando escoamento e coleta de água, rede de esgoto, arborização pública, guias, sarjetas e pavimentação das vias (dentre diversos outros), além de apresentação de licenciamento ambiental do IAP e COMEC, modelo de contrato de compromisso de compra e venda, discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infra-estrutura, etc.

Consoante se depreende da Lei de Parcelamento do Solo (Lei Federal 6.766/79), a comercialização de lotes em loteamento somente pode ser inicializada após a conclusão de todas as obras de infraestrutura à ocupação humana, de tal sorte que a atitude da requerida é ilegal e deve ser coibida, vez que sequer há aprovação do projeto!!!

Além das absolutas ilegalidades apontadas, a conduta dos requeridos configura a prática, em tese, dos crimes previstos no artigo 50 e 52 da Lei Federal nº 6766/79. Nesse particular, o Ministério Público informa que foi instaurado o devido procedimento criminal investigatório.

O Grupo Pedra através de suas diversas empresas, na região metropolitana de Curitiba (Almirante Tamandaré, Tijucas do Sul, São José dos Pinhais, Campo Magro, Campo Largo, Balsa Nova, Piraquara), além de Guaratuba, Agudos do Sul e Matinhos, sem qualquer autorização dos órgãos públicos, parcelam o solo ilegalmente, vendem os lotes a consumidores de boa-fé, à vista ou com entradas e grandes parcelas, terrenos em média de metragem entre 360 m² a 1.700m², ausentes de documentação e divisões autorizadas e legalizadas, apresentam inúmeras ofertas vantajosas, iludem o cliente com



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

diversas promessas que não serão cumpridas, no único fim de adquirir vantagem econômica ilícita.

Apura-se aproximadamente que o Grupo comercializou por volta de 1.600 (um mil e seiscentos) terrenos, no valor médio de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada um, dentre os 13 empreendimentos propagados e vendidos, irregularmente.

Aliás, o Ministério Público reputa importante informar que no Processo 0003512-67.2015.8.16.0026, em tramite na 2ª Vara Criminal de São José dos Pinhais, na data de 12/03/2015 foi decretada a prisão temporária de Silvio Barboza de Melo, Ana Lucia Mourão de Melo, Djammes Kunrath, Marco Antônio de Paula Lima, Alcione Maria Novelli de Paula Lima e Roberto Manoel Correa Neto, Edmar Anderson Lanes e Leandro Mengardo Gomes por indícios de autoria e materialidade dos crimes descritos no 288, *caput*, do Código Penal, artigo 171, *caput*, do Código Penal, artigo 50, inciso I, da Lei nº 6.766/79 e artigo 7º, inciso VII, da Lei nº 8.137/90. Posteriormente, houve a decretação da prisão preventiva de Silvio Barboza de Melo, Ana Lucia Mourão de Melo, Djammes Kunrath, Marco Antônio de Paula Lima e Edmar Anderson Lanes e Leandro Mengardo Gomes.

As pessoas acima mencionadas respondem atualmente aos Processos Criminais 0003430-09.2015.8.16.0035 e 0007004-40.2015.8.16.0035 perante a 2ª Vara Criminal de São José dos Pinhais.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Existem contra o Grupo Pedra e os demais requeridos, Ações Cíveis Públicas propostas pelo Ministério Público em relação a fatos semelhantes aos descritos nestes autos, nas Comarcas de São José dos Pinhais, Almirante Tamandaré e Matinhos³¹.

III - LESÃO AOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES (COMPRADORES DOS “LOTES”)

Numa simples análise dos fatos já expostos, que demonstram o caráter de irregularidade do loteamento promovido pelos requeridos, verifica-se que a conduta destes se agravou mais ainda pelo fato de ter exposto à venda e comercializado vários “lotes”.

Veja-se que a Lei Federal nº 6.766/79 não somente proíbe a exposição à venda (quem dirá a efetiva alienação) de lotes em loteamento irregular, como estatui que essa prática configura a prática do crime previsto no seu artigo 50 e 52.

Consoante as declarações e os boletins de ocorrência ora acostados³², os requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio

³¹ - fls. 802.

³² - fls. 118, 124, 205, 243, 295, 299, 303, 348, 349, 374, 375, 376, 378/412, 413/441, 442/497, 498/542, 543/570, 571/610, 611/647, 648/700, 706, 707/736, 739, 740, 741 e 744.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Carlos Zamboim, com auxílio de terceiros, venderam diversos lotes clandestinos do empreendimento Solar da Lagoa³³, sendo até a presente data identificadas as seguintes vítimas (adquirentes de lotes): TIAGO RODRIGO BENATO, GLENIO STIVAL GASPARI, EDUARDO AUGUSTO DRUZIK, ALDORI IDONÉ LINCHS, EDSON HIROSHI MANIWA, KARINA CRISTIANE BARBATO, VILSON GRIFANTE, ZIGOMAR JOSÉ CALGAROTO, ADIR TORESIN, MARCOS PAULO TOREZIN, PAULO SANDOVAL, GUILHERME MATTIOLI NICOLLELLI, RODRIGO JORGE DOS SANTOS, JESSICA ANDRESSA FANTATO DE SOUZA e MARCOS S SOUZA (casados), ADRIANA APARECIDA JANTSCH, PALOMA ROCHA; MAYCON THALES ANDOLFATO DA ROSA; ANGELA BEATRIZ BOT e RUBENS MARCELO SCIENA.

Os artigos 18 e 26 da Lei Federal nº 6.766/79 estabelecem que os contratos de compra e venda de lotes apenas poderão ser celebrados após a aprovação e registro do loteamento em um prévio processo de análise dos diversos requisitos legais, devendo indicar, obrigatoriamente, “*denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição*” (artigo, 26, II). Ainda, o artigo 31 do mesmo diploma legal estatui que “*o contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.*” (grifos nossos).

³³ - contratos de fls. 183/204, 221/242, 254/277, 385/409, 417/439, 447/470, 472/497, 511/535, 546/569, 575/601, 614/637, 654/677 e 745/769.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Verificou-se, no caso em tela, sucessivas afrontas aos direitos dos consumidores, que são sintetizadas de modo lapidar no parecer emitido Centro de Apoio Operacional às Promotorias de Defesa do Consumidor quanto a outro empreendimento clandestino e ilegal semelhante promovido pela mesma empresa requerida **Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda.:**

“Na fase pré-contratual, houve profundo desrespeito ao princípio da transparência e ao direito à informação, vetores da Política Nacional das Relações de Consumo, segundo o art. 4º, caput e IV, e o art. 6º, II e III, ambos do Código de Defesa do Consumidor. Isto se dá, pois os consumidores, fosse através da visita ao sítio online do empreendedor ou por meio de folders e demais materiais da campanha publicitária, eram indevidamente informados acerca das características do investimento, ficando incerto para os clientes, mesmo após a adesão contratual, que tipo de empreendimento estava sendo negociado.

De má-fé, os vendedores da empresa alimentavam a falsa sensação dos consumidores de que estes estavam adquirindo a propriedade de imóvel destinado à moradia ou ao lazer, falseando informações sobre a regularidade do empreendimento, inclusive, mesmo quando confrontados diretamente pelos clientes contratantes. Tal atitude dos fornecedores fere diretamente o preceito de boa-fé objetiva (art. 4º, III, CDC) que é cláusula geral norteadora das relações de consumo, merecendo ser responsabilizados, como determina a legislação de consumo nos artigos 20, II e § 2º, 37, §§ 1º e 3º.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Art. 20. O fornecedor de serviços responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumo ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

II – a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

§2º São impróprios os serviços que se mostrem inadequados para os fins que razoavelmente deles se esperam, bem como aqueles que não atendam as normas regulamentares de prestabilidade.

(...)

Há que se falar também em publicidade enganosa:

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa e abusiva.

§1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.

§3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço.

(...)

Destaca-se, ainda que os contratos são nulos de pleno direito, tendo em vista a abusividade a que estão expostos os consumidores já que o objeto do



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

contrato é ilícito. Neste sentido, dispõe o artigo 51, IV, §1º, I, II, III da Lei 8.078/90:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

§1º. Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I – ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II – restringe direito ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar o seu objeto ou equilíbrio contratual;

III – se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

Ainda, a Lei 8.078/90 considera prática abusiva o fornecedor colocar no mercado de consumo qualquer produto em desconformidade com as normas expedidas pelos órgãos oficiais. (...)

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes (...).”



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

A publicidade enganosa fica comprovada a partir da análise do tópico II, na qual a Prefeitura de Campo Largo atesta a ilegalidade do empreendimento e pelos documentos de fls. 11, 12, 78/83, 128, 171/179, 337/344 e 678/683, onde inclusive, constava, expressamente, que após 6 meses seria feita a matrícula individualizada e a escritura dos lotes, pois a área passaria a ser totalmente urbana. Informação enganosa e falsa, vez que não há qualquer aprovação do loteamento que permita sua matrícula perante o cartório de registro de imóveis, para a devida individualização dos lotes.

A prática desenvolvida pelos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim, além de configurar propaganda enganosa, importa em patente dano moral à coletividade de consumidores, especialmente aqueles que foram adquirentes dos lotes.

A empresa requerida Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. confeccionou os contratos assinados com os consumidores, figurando como “empreendedor” em um “Contrato e Regulamentação de Tempo Compartilhado, Multipropriedade – Timishare”.

A lesão aos consumidores promovida pelos requeridos foi operacionalizada por meio de utilização de uma “aberração jurídica” contratual. O contrato sob apreço, muito embora descreva se tratar de um sistema time sharing, não apresenta as características típicas desta modalidade. O que faz é misturar



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

diversos institutos reconhecidos pelo Direito Civil, criando uma “aberração jurídica” que passa despercebida, na maior parte das vezes, por consumidores leigos na matéria.

O contrato de time sharing, ou de tempo compartilhado pressupõe que os contratantes possam, mediante o pagamento anual de taxas de manutenção e afins, usufruir todo ano, por um período definido de tempo (em geral, uma semana), das acomodações de um hotel ou rede de hotéis do(s) qual(is) se tornarão sócios, mediante disponibilidade do empreendimento.

A situação dos autos, não se enquadra nesta modalidade por uma série de razões, dentre as quais se destacam: a construção da acomodação para desfrute é de responsabilidade do próprio contratante e não é compartilhado o tempo de uso do imóvel com outros sócios, mas sim usufruído integralmente pelo contratante o ano todo. Ainda, segundo o anúncio publicitário veiculado pelo empreendedor os consumidores poderão residir no empreendimento, não sendo um local voltado apenas para o usufruto de férias e lazer, como é a proposta do time sharing. Resta demonstrado, portanto, que muito embora se intitule como contrato de tempo compartilhado, não possui o empreendimento as características necessárias para tanto.

Dessa forma, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11.09.1990) prevê, o dever do fornecedor em promover a restituição das quantias pagas pelos consumidores, monetariamente atualizadas, sem prejuízo das perdas e danos (artigo 20).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

IV- DANO MORAL COLETIVO

A prática desenvolvida pelos requeridos, além de configurar a prática, em tese, do crime previsto no artigo 50 da Lei nº 6.766/79 e de propaganda enganosa, importa em patente dano moral à coletividade de consumidores (adquirentes dos lotes).

A obrigação de indenizar está prevista no artigo 186 do Código Civil, que estabelece: *“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”*

Por outro lado, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11.09.1990) prevê, nos incisos VI e VII do art. 6º, a reparação do dano moral como direitos básicos do consumidor: *“a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos” (...)* *“o acesso aos órgãos judiciários e administrativos, com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção jurídica, administrativa e técnica aos necessitados”.*

Para realizar os valores constitucionais, o operador não pode ter seu olhar apenas para trás, no sentido de restabelecer o *status quo ante*. A responsabilidade civil pelo dano moral, além de seus outros caracteres, tem um indisfarçável conteúdo pedagógico. Ao determinar a indenização por danos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

morais, o juiz não pode limitar-se aos danos ocorridos e proporcionar sua reposição. É preciso que, em sua sentença, vise a assegurar que o agente causador do dano não só reponha as coisas ao *status quo ante*, mas também, além da indenização compensar a vítima pelo vexame, deverá punir, exemplarmente, o autor do ato ilícito, com o fito de impedir sua reiteração em outras situações, de forma que pague uma indenização com conteúdo suficiente para desestimular a repetição de tais ilicitudes. Assim, em matéria de dano moral, tem sido difundido, tanto na doutrina como na Jurisprudência pátrias, orientação para que se adote como parâmetros objetivos para a fixação da indenização devida não só a estimativa econômica dos prejuízos causados, mas também a estimativa da capacidade econômica do infrator, sem perder de vista que as estimativas devem ser equacionadas de modo a efetivamente corresponder a uma sanção exemplar a fim de que o requerido não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.

Nelson Nery Júnior, em se tratando de matéria consumerista, sugere a utilização dos “critérios de arbitramento ou de fixação da indenização com base no valor do lucro obtido pelo causador do dano com sua atividade”³⁴. **Nesse passo, os instrumentos particulares de compra e venda indicarão, de modo exato, a receita auferida pela requerida na comercialização ilegal de dezenas de “lotes”.**

O procedimento dos requeridos causou danos morais coletivos aos compromissários/adquirentes dos lotes de terreno fornecidos. Tais danos resultam da combinação de inúmeros fatores, todos decorrentes da relação consumerista

³⁴ Código de Processo Civil comentado. 4.ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, pág. 1.513.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

haveria entre as partes e que afrontam o princípio constitucional da ordem econômica, bem como das modalidades inadequadas dos lotes que lhes são impostas. Essa forma de agir fez e faz os respectivos consumidores passarem por constrangimentos, incômodos e até aborrecimentos pela ausência de toda a infraestrutura local exigida pela Lei Federal nº 6.766/79, pelo fato de acreditarem que estariam adquirindo um imóvel legal e regular, quando, efetivamente, compraram lotes em loteamento considerado irregular.

Sobre o tema já discorreu o Procurador da República André de Carvalho Ramos, cujos fundamentos merecem ser transcritos, por pertinentes ao caso *sub judice*, pois o dano moral ora tratado é coletivo e possui previsão legislativa pátria, o que afasta todo argumento de que não possa ser apresentado o pedido relativamente a toda coletividade, que serão apurados na presente ação ou em liquidação de sentença, e devidamente revertidos ao fundo de que trata o artigo 13 da Lei nº 7.347/1985, *in verbis*: "*O Direito Brasileiro encontra-se em fase de aceitação e ampliação da responsabilidade pelo dano moral. De fato, vislumbra-se cada vez mais a pacificação do tema do cabimento de indenização por dano moral na doutrina e na jurisprudência. (...) Para tanto, deve-se abordar o papel da tutela coletiva dos direitos e a dimensão indivisível de uma série de ofensas, as quais, se não fosse pela necessidade de reparação coletiva, ficariam sem a resposta do ordenamento jurídico. (...) Aceitar a reparabilidade de dano moral difuso ou coletivo é aceitar o conceito de um patrimônio moral transindividual (...)*".



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Nas palavras de Oscar Dias Corrêa, a reparação do dano moral enfatiza o valor e a importância desse bem, que é a consideração moral, que se deve proteger tanto quanto, senão mais do que bens materiais e interesses que a lei protege. (...) ³⁵ *“Dessa forma, deve o magistrado levar em consideração que a reparação do dano moral coletivo representa para a coletividade um reconhecimento pelo Direito de valores sociais essenciais, tais quais a imagem do serviço público, a integridade de nossas leis e outros, que compõem o já fragilizado conceito de cidadania do brasileiro.”* ³⁶ *“Só com o reconhecimento da reparação do dano moral coletivo que poderemos recompor a efetiva cidadania de cada um de nós.”* ³⁷

Ademais, tendo em vista que se trata de loteamento ilegal, em área onde é proibida a implantação de condomínio horizontal (conforme abordado nos tópicos anteriores), e que, portanto, não poderá ser regularizado, impõe-se a suspensão do pagamento das prestações restantes pelos adquirentes dos lotes, nos casos em que já não houve a sua quitação, assim como a determinação de sustação de todo e qualquer protesto eventualmente realizado pelos requeridos em face dos adquirentes, na medida em que os referidos contratos são nulos e que os pagamentos efetuados pelos adquirentes são considerados como vantagens obtidas ilicitamente pelos requeridos Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim.

³⁵ Revista de Direito do Consumidor, n. 25, A Ação Civil Pública e o Dano Moral Coletivo - Doutrina - Ramos, André de Carvalho Ramos, pags. 80/89.

³⁶ idem

³⁷ idem



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Em razão disso, entende-se que, no caso em tela, são inaplicáveis os artigos 38 e 40 da Lei nº 6.766/79.

V - DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA:

É inconteste a participação de Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim na implantação e na venda dos lotes clandestinos, que servem-se das pessoas jurídicas denominadas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME, como escudo, para melhor ludibriar os incautos adquirentes.

Uma das características principais da personalidade jurídica é a sua total autonomia em relação aos membros, pessoas naturais, que a constituem. Essa independência revela-se no patrimônio, nas relações jurídicas e na responsabilidade civil, sabido que o novo ente não responde pelos atos de seus membros, nem estes por atos daquele, salvo expressa disposição legal ou contratual. Mas, os atos praticados em nome da pessoa jurídica são, necessariamente, efetivados pelas pessoas naturais que a constituem, que a apresentam, fazendo da personalidade jurídica, muitas vezes, um véu para encobrir atos ilícitos ou abuso de direitos.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Neste caso, o juiz estará autorizado a ignorar a autonomia patrimonial da pessoa jurídica sempre que esta é manipulada na realização de fraudes, seja no desvio de sua função social, ou seja, utilizada contrariamente às suas finalidades, ou de forma ilegal, seja, ainda, em casos de confusão patrimonial entre o patrimônio da pessoa jurídica e das pessoas naturais que a constituem, ou entre a pessoa jurídica e outra pessoa jurídica.

Esse desvio de função da pessoa jurídica traz à mente a figura do negócio indireto, que pode ser definido como aquele em que as partes se propõem a alcançar uma finalidade que não é a finalidade típica, segundo a lei, do negócio jurídico escolhido. O negócio indireto pode ser lícito ou ilícito, e sua nulidade não está na causa, e sim no fim perseguido pelas partes.

No caso em questão, fundamental é aplicação da doutrina do Disregard of legal Entity, do direito norte-americano, isto é, necessária a utilização da desconsideração da personalidade jurídica da Solar da Lagoa Home hotel Ltda., do Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e da SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME, afim de que seus administradores e sócios respondam solidária e integralmente pelas ilegalidades cometidas e pelos danos causados aos consumidores, individualmente e difusamente considerados, advindos do abuso de direito e das infrações à lei consumerista, ínsitas nas condutas já descritas acima.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Neste sentido, a nossa legislação implementou o instituto da desconsideração da pessoa jurídica, sendo que o art. 28, caput e § 5º do Código de Defesa do Consumidor autoriza expressamente a citada desconsideração:

“Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

(...)

§ 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento dos prejuízos causados aos consumidores.”

Assim, a teoria da desconsideração da personalidade jurídica tem por finalidade principal fazer desaparecer a autonomia da pessoa jurídica e das pessoas naturais que a constituem, criando uma situação de subsidiariedade em que a responsabilização pessoal da pessoa natural começa no momento em que se esgotam as possibilidades patrimoniais da pessoa jurídica para garantir as responsabilidades por esta assumidas.

Desta forma, é inadmissível que administradores se escondam sob o manto da pessoa jurídica para o cometimento de ilegalidades e obtenham



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

enriquecimento ilícito, devendo, nestas hipóteses, a personalidade jurídica ser afastada, com responsabilização pessoal dos administradores, para que não haja obstáculo ao ressarcimento dos consumidores.

Quer se trate de abuso não permitido pelo direito (utilização da pessoa jurídica na consecução de atividade ilícita), quer se caracterize infração da lei ou ato ilícito (porque a pessoa jurídica atua em desconformidade com a legislação securitária e consumerista), o certo é que os administradores também devem responder com seu patrimônio pessoal pelos prejuízos causados aos consumidores.

Percebe-se, que as pessoas jurídicas denominadas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME, integrantes do Grupo Pedra, não passam de uma ficção e estão sendo usadas como meios de atrair os interessados na aquisição de um lote, bem como estão servido a fins contrários ao direito.

Respeitável acórdão do Tribunal de Alçada de São Paulo, publicado na RT 238/393, vem sendo repetido em posteriores julgados quando se invoca a desconsideração da personalidade jurídica da empresa, tal foi a sua síntese, alcançando exatamente a essência da questão. Afirma a decisão que “A assertiva de que a pessoa da sociedade não se confunde com a do sócio é um princípio jurídico, mas não pode ser um tabu, a entrar a própria ação do Estado, na realização de perfeita e boa justiça, que outra não é a atitude do juiz procurando esclarecer os fatos para ajustá-los ao direito.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

A pessoa jurídica deve ser desconsiderada quando a sociedade é apenas um “disfarce” das reais atividades de seu representante legal, que em verdade não passa de mero comerciante em nome individual (No mesmo sentido Revista de Jurisprudência do TJ.RGS 115/301 e 118/258).

Os réus receberam valiosas somas que foram incorporadas aos seus patrimônios individuais, á custa do sacrifício e miséria alheia.

Bem se vê que esta é uma autêntica situação real que está a exigir a aplicação da teoria da desconsideração da pessoa jurídica da sociedade, permitindo-se que o patrimônio de seus “controladores” respondam solidariamente pelos prejuízos causados fraudulentamente a terceiros, nos termos do art. 28 da Lei nº 8078/1990.

As empresas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME são pessoas jurídicas com fins lucrativos e seu conceito se integra no de grupo econômico ou financeiro, posto que os adquirentes de lotes pagaram um bom preço pelo lote que adquiriram, até final regularização, e o lucro ilícito restou concentrado nas mãos dos acusados.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Demonstrando esta que os sócios e controladores das empresas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME agiam e agem em nome próprio à revelia de qualquer norma ou objetivo estatutário ou contratual visando apenas o enriquecimento ilícito em prejuízo da Administração Pública e dos pobres adquirentes dos lotes.

Há que se considerar ainda o artigo 47 da Lei 6766/79, que igualmente prevê a possibilidade do patrimônio de pessoa física ou jurídica, desde que responsável pelo loteamento, responder pelos danos sofridos pelos adquirentes de lotes. Reza o artigo que “se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.”

VI - DO PEDIDO DE CONCESSÃO DE LIMINAR:

VII.1. - DO FUMUS BONI IURIS E DO PERICULUM IN MORA:

Como leciona RODOLFO DE CAMARGO MANCUSO, a Lei nº 7.347/85 possibilita a tutela cautelar tanto através de ação cautelar própria (artigo 4º), quanto na própria ação civil pública (artigo 12) .



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

A verossimilhança das alegações decorre da própria certeza dos fatos, bem como dos argumentos jurídicos anteriormente deduzidos.

Mais cristalina se apresenta a plausibilidade do direito invocado, na medida em que os documentos que guarnecem este pedido comprovam a irregularidade do loteamento.

O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação consubstancia-se no dever de impedir a continuidade de um empreendimento manifestamente ilegal e a continuidade, ainda, da prática do crime previsto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79.

Da mesma forma o “*periculum in mora*” está fartamente demonstrado pelas vendas já realizadas e pela possibilidade da realização de novas vendas de lotes em um loteamento clandestino.

A reparação, portanto, sem a proteção liminar, resta extremamente difícil, pois o dano causado pela requerida aos adquirentes/consumidores, não só já ocorreu, como se protraí no tempo, agravando seus efeitos e causando prejuízos atuais e futuros, tudo a revelar o *periculum in mora*.

VI.II – DA INDISPONIBILIDADE E ARRESTO DOS BENS

O artigo 813, inciso II, alínea “b”, do Código de Processo Civil, dispõe:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

“O arresto tem lugar:

(...)

II - quando o devedor, que tem domicílio:

(...)

b) caindo em insolvência, aliena ou tenta alienar bens que possui; contrai ou tenta contrair dívidas extraordinárias; põe ou tenta pôr os seus bens em nome de terceiros; ou comete outro qualquer artifício fraudulento, a fim de frustrar a execução ou lesar credores;

(...).”

No caso vertente é imperiosa a tutela cautelar para decretar a indisponibilidade e arresto dos bens dos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antônio Carlos Zamboim.

Tal pleito visa sobretudo garantir os efeitos da sentença condenatória e a reparação do dano aos consumidores lesados.

Como se sabe, diante de práticas delituosas como as ora relatadas, um dos maiores obstáculos é a imensa dificuldade na restituição dos prejuízos às vítimas, já que os infratores utilizam-se de “laranjas” e outros ardis e aproveitam-



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

se da lentidão dos procedimentos persecutórios e judiciais, redundando em ineficácia destes.

Diante do expressivo número e valores de lotes negociados pelas empresas do Grupo Pedra, estima-se que a vantagem ilícita obtida pelo grupo e pelos requeridos seja superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando-se o custo médio de R\$100.000,00 (cem mil reais) o lote em cada empreendimento fraudulento.

Não concedida a tutela, os requeridos poderão facilmente desfazer-se dos seus patrimônios, os quais, como demonstra a experiência, dificilmente serão encontrados, inviabilizando por completo o ressarcimento das centenas de vítimas, além de ser uma excelente medida pedagógica, caso contrário, o locupletamento ilícito permaneceria intacto.

Importante mencionar que o Ministério Público requereu medida cautelar de indisponibilidade e sequestro dos bens dos requeridos e outros, no Processo Crime nº 0000874-34.2015.8.16.0035, em tramite na 2ª Vara Criminal da Comarca de São José dos Pinhais.

Tramita também na 2ª Vara Cível desta Comarca, o Processo 0005660-51.2015.8.16.0026, versando também sobre pedido de arresto de bens dos requeridos e outros.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

VI.III - DAS MEDIDAS EM ESPÉCIE:

Pelo exposto, torna-se mister requerer a Vossa Excelência, com arrimo no artigo 12, da Lei Federal n.º 7347/85, que seja determinado aos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim, Antônio Carlos Zamboim, Thomas Lothar Schmidt e Wolfgang Karl Max Neymann, LIMINARMENTE e "*inaudita altera parte*", o cumprimento das seguintes obrigações referentes ao imóvel - lote 2, de terreno rural, matrícula 3010, do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo, localizado no lugar "Lagoa", em Campo Largo:

a) proibição, por si ou interposta pessoa física ou jurídica, de fazer propagandas de vendas de lotes, quer através da *internet*, jornais, faixas, ou distribuição de panfletos, ou qualquer outro meio que venha a demonstrar a intenção de vender, atraindo, assim, os interessados para uma possível comercialização de lotes, devendo retirar as já existentes;

b) proibição de comercializar, a título oneroso ou gratuito, por si ou através de interposta pessoa física ou jurídica, qualquer lote decorrente do parcelamento irregular em comento, até que se formalize a devida regularização do empreendimento;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

c) proibição de receber, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, a qualquer título, o pagamento relativo aos contratos de venda de lotes já entabulados;

d) proibição de protestar promissórias ou qualquer outro título que tenha recebido como forma de pagamento das vendas de lotes ou frações ideais do parcelamento irregular;

e) proibição, por si ou por interposta pessoa física ou jurídica, de realizar quaisquer novas obras de melhoria ou de infraestrutura, e de qualquer alteração ao ambiente no imóvel;

f) a sustação de todos os protestos realizados pelos requeridos, por si ou por intermédio de terceira pessoa física ou jurídica, assim como a proibição de formalização de novos protestos, em face dos adquirentes de lotes do empreendimento denominado Solar da Lagoa Home Hotel Ltda, e a comunicação dessa determinação aos Cartórios de Protestos do Estado do Paraná por meio do sistema mensageiro, assim como aos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC e SCPC e congêneres) para afastar a inscrição dos nomes dos adquirentes dos seus cadastros;

g) apresente, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a relação de todos os lotes, com a indicação daqueles que foram objeto de comercialização, indicando o nome e a qualificação dos respectivos adquirentes; a forma e local



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

dos pagamentos, cópia de todos os instrumentos particulares de compra e venda, bem como a indicação das unidades já quitadas;

h) promova, no prazo de 5 (cinco) dias, a fixação e a manutenção de placa, visível aos que transitam pelo local (loteamento clandestino), contendo a seguinte mensagem: **“Imóvel interdito por decisão da Justiça Estadual em ação intentada pelo Ministério Público do Estado do Paraná – Loteamento Clandestino”**;

i) a determinação ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Largo para a anotação na matrículas nº matrícula 3010 sobre o trâmite da presente ação civil pública e dos seus pedidos;

j) a publicação de Edital para dar conhecimento a terceiros interessados e à coletividade, considerando o caráter erga omnes da Ação Civil Pública, nos termos do artigo 94 da Lei nº 8.078/90;

h) a determinação de imediata suspensão do pagamento das prestações restantes pelos adquirentes dos lotes do loteamento clandestino em comento, com a posterior notificação de todos os adquirentes, consoante relação de nomes a ser acostada; e

i) seja aplicado à espécie o preceito constante do art. 28 do Código de Defesa do Consumidor, no sentido de determinar, a desconsideração da personalidade jurídica das empresas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME,

j) a decretação do arresto ou a indisponibilidade de todos os bens e numerário que vier a ser encontrado em conta de titularidade das empresas réis, e de seus associados-administradores (Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antônio Carlos Zamboim,), em toda e qualquer instituição financeira do País, transferindo tais recursos para a agência do Banco do Brasil neste Fórum, permanecendo à disposição desse Juízo, em conta remunerada, incluindo-se imóveis, veículos, etc.;

k) seja oficiado à Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná comunicando a decretação de indisponibilidade e arresto e solicitando seja oficiado a todos os Cartórios de Registro de Imóveis para que inscrevam a medida de arresto de todo e qualquer imóveis pertencentes dos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antônio Carlos Zamboim. Acaso seja materializado o arresto, que seja este DD. Juízo comunicado da devida inscrição.

l) a efetivação do arresto de todo e qualquer valor depositado em nome dos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antônio Carlos Zamboim, em qualquer instituição financeira do país, no valor de



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)³⁸, mediante a utilização do sistema BANCEJUD;

m) seja oficiado ao DETRAN/PR para que proceda as devidas inscrições de arresto em seus sistemas de controle, devendo este DD. Juízo ser devidamente comunicado dos arrestos efetivados;

n) seja oficiado à Juta Comercial do Paraná para que inscreva o arresto das cotas das empresas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. – ME; e

o) a intimação do município de Campo Largo e do Instituto Ambiental do Paraná para terem conhecimento do teor desta ação civil pública;

Nos termos do artigo 11 da Lei 7347/85, requer-se seja fixada a pena de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ou outro valor que este Juízo bem entender, em caso de desrespeito à ordem judicial, sem prejuízo de caracterização de crime de desobediência.

VII - DOS REQUERIMENTOS FINAIS:

Diante do exposto, em sede de pedidos finais, **o Ministério Público requer a confirmação de todas as medidas liminares pugnadas**, bem como:

³⁸ Valor dado a ação.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

a) seja a presente Ação Civil Pública recebida, autuada e processada na forma e no rito preconizado;

b) a citação das partes Requeridas nas pessoas de seus Representantes Legais, para, querendo, virem responder aos termos da presente ação no prazo legal, sob pena de aplicação dos consectários jurídicos legais da revelia, o que desde já requer, produzindo as provas que porventura possuir, acompanhando-a até final julgamento, facultando ao Oficial de Justiça para a comunicação processual, a permissão estampada no artigo 172, § 2º, do Código de Processo Civil;

c) a citação do requerido WOLFGAND KARL MAX NEUMANN através de edital, nos termos do art. 231, inciso II, do CPC, vez que o último endereço constante nos autos data de 16/09/1997, não havendo notícias de seu atual paradeiro³⁹;

d) Seja determinada a publicação no órgão oficial, através edital, da presente petição, para os fins do regrado nos artigos 5º, § 2º e 21, ambos da Lei nº 7.347/85 e combinados com o artigo 94, da Lei nº 8.078/90;

e) sejam confirmadas, no que forem pertinentes, as medidas liminares pugnadas;

³⁹ - fls. 142/144.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

f) declaração de nulidade de todos os contratos de venda de lotes (denominados pelos requeridos como “contratos de tempo compartilhado multipropriedade - timeshare”) relacionados ao empreendimento denominado Solar da Lagoa Home Hotel Ltda.;

g) seja aplicado à espécie o preceito constante do art. 28 do Código de Defesa do Consumidor, no sentido de determinar, a desconsideração da personalidade jurídica das empresas Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda. e SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME;

h) a condenação dos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim à restituição das quantias pagas pelos adquirentes de lotes do empreendimento denominado Solar da Lagoa Home Hotel Ltda., monetariamente atualizadas, e ao pagamento de indenização de danos morais coletivos;

i) A condenação dos requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim ao pagamento de indenização de danos morais coletivos, causados ao grupo social composto pelos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

adquirentes/consumidores do referido loteamento - Solar da Lagoa Home Hotel Ltda.;

j) a procedência da ação, condenando-se os requeridos Solar da Lagoa Home hotel Ltda., Grupo Pedra Comércio Assessoria e Serviços Ltda., SBM Gestão Imobiliária Ltda. - ME, Silvio Barboza de Melo, Ana Lúcia Mourão de Melo, Sueli Maria de Melo Zamboim e Antonio Carlos Zamboim ao pagamento das custas, emolumentos e outros encargos com base no artigo 18, da Lei 7.347/85 e artigo 87 da Lei 8.078/90;

k) caso não haja o cumprimento da sentença por parte dos requeridos, no prazo fixado por Vossa Excelência, requer-se a cominação de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), como dispõe o artigo 11 da Lei 7347/85;

l) Seja facilitada a defesa do consumidor em Juízo, invertendo-se o ônus da prova;

m) considerando a existência de demandas individuais proposta por possíveis lesados⁴⁰, os quais poderão ou não requerer a suspensão de seus processos, seja aplicado o disposto no art. 104 da Lei nº 8078/1990, devendo estes serem cientificados do ajuizamento desta ação; e

⁴⁰ - certidão do cartório distribuidor da Comarca de Campo Largo –fls. 803/807.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CAMPO LARGO

n) Protesta-se provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito, inclusive pela juntada de documentos novos que venham a colaborar com a elucidação dos fatos articulados.

Dá-se à causa o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ressalvando, no entanto, que este é um valor estimativo e formal, não impedindo o arbitramento de eventual indenização em nível superior.

Campo Largo, 11 de agosto de 2015.

NAYANI KELLY GARCIA

Promotora de Justiça