

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA XX  
VARA DE FALÊNCIAS E CONCORDATAS DA COMARCA DA  
CAPITAL DO ESTADO DO XXXXXXX**

**NÚCLEO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**, órgão de execução da Defensoria Pública Geral de XXXX , integrante da Administração Pública Direta do Estado, sem personalidade jurídica, especificamente destinado à defesa dos interesses e direitos protegidos pelo Código de Defesa do Consumidor, inscrito no CNPJ sob o n.º XXXXX, estabelecido na XXXXXX, CEP XXXX, pelos Defensores Públicos em exercício, com fulcro nos artigos 82, inciso III, 83, 84, §§ 3º e 4º, da Lei 8.078/90, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente

**AÇÃO CIVIL COLETIVA**  
**COM PEDIDOS DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA E DE LIMINAR**  
**CAUTELAR**

em face de:

**(1) XXXXX.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o n.º XXXXX, estabelecida na XXXXX, telefones XXXX, com filiais localizadas na XXXX, CEP XXXX, XXXX, CEP XXXX, XXXX, CEP XXXX;

**(2) XXXXX.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o n.º XXXXX, estabelecida na XXXXX, telefones XXXX, com filiais localizadas na XXXX, CEP XXXX, XXXX, CEP XXXX, XXXX, CEP XXXX;

pelos seguintes fatos e fundamentos:

## **I - DOS FATOS**

O primeiro Réu, XXXXXXXXXX, tem como ramo de atividades a exploração, administração, intermediação de compra e venda de imóveis, principalmente loteamentos, e assessoria jurídica, tendo como sócios XXXX e XXXX (DOCUMENTO N.º XX). O segundo Réu, XXXXXXXX, atua na “exploração do comércio de compras e vendas de Fazendas, Sítios, Áreas, Lotes e Terrenos” (cláusula terceira da última alteração social da empresa em anexo - DOCUMENTO N.º XX), tendo como sócios XXX, XXXX e XXXX. Desta forma, no transcorrer desta exordial, far-se-á referência a “Réus” (ou “Demandados”), abrangendo este termo as empresas integrantes do pólo passivo e, conseqüentemente, seus sócios, salvo quando houver necessidade de individualizá-los.

Atraídos por massivas campanhas publicitárias promovidas pelo primeiro Réu, em que afirma realizar a *“administração, compra e venda de loteamentos”*, há *“35 anos loteando”*, e oferecendo a possibilidade da aquisição de terrenos para a construção de suas casas a preços relativamente acessíveis, aproximadamente 320 (trezentos e vinte) consumidores celebraram contratos de promessa de compra e venda e outros pactos do “LOTEAMENTO XXXX”, localizado na XXXXX, inscrito no PAL n.º XXXX, (DOCUMENTO N.º XXXX), tendo já sido construídas em torno de 120 (cento e vinte) edificações.

Inúmeras ilegalidades foram constatadas na realização deste negócio jurídico, a começar pela **oferta e venda de loteamentos embargados** através do Edital de Embargo n.º XXXX, uma vez que o mesmo foi considerado irregular pela desobediência aos preceitos contidos na Lei Federal n.º 6.766/79, conforme atesta cópia em anexo do processo n.º XXXX, expedido pela XXXXXXXX, que traz em suas

laudas sanções contidas nos Autos de Infração n.ºs XXXXXXXX.  
(DOCUMENTO N.º XX)

As irregularidades tornam-se ainda mais expressivas diante da análise do instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda do loteamento em tela, uma vez que diversas cláusulas encontram-se eivadas de nulidade, tendo, inclusive, anotações datadas posteriormente à assinatura do consumidor.

Além do mais, as obrigações impostas contratual e legalmente aos Réus não foram cumpridas, como comprovam os laudos periciais presentes no supracitado processo, em que se extrai que desde 1991, praticamente nada foi feito, frustrando as expectativas dos consumidores. A título de exemplo, segue parte do relatório realizado em 30 de agosto de 2000, por funcionário da SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, que, muito embora mostre as mazelas a que estes consumidores se encontram expostos, o faz de maneira bastante comedida, não demonstrando o completo descaso dos Demandados:

*“Em vistoria ao local constatei que:*

*(...)*

*2 - (...) As ruas nesta parte do loteamento também obedecem ao P.A.L. 17.705, porém não possuem meio-fios, pavimentação, rede de esgotamento sanitário, galerias de águas pluviais (...)*

*3 - No loteamento existe um estande de venda de lotes da empresa JODIF, onde encontra-se corretor efetuando venda de lotes.*

*OBS. A rede de esgotamento sanitário que foi executada conduz o esgoto para o ponto mais baixo do loteamento (esquina das ruas 8 e 10), onde o mesmo atola e transborda.”*

Note-se que, em 18 de abril de 2001, passados 08 (oito) meses do relatório acima transcrito, o mesmo perito comprova a total inércia dos Réus ao afirmar que *“em vistoria constatei que permanece o informado em 30/8/2000 – Fls 23”*, tendo a primeira Demandada sido novamente multada, através do auto de infração n.º XXXX, na singela quantia de R\$ XXX (XXXXXX).

Fotografias feitas em junho de 2001 (DOCUMENTOS N.º 10) demonstram que, mesmo embargado o loteamento, a oferta de terrenos “a partir de R\$ 90,00 mensais” continua a ser praticada, e, também, evidenciam as **péssimas e ineficazes obras de saneamento básico**, com constantes inundações de esgoto e, conseqüentemente, a **corrupção de lençóis freáticos da região; envenenamento da água potável destinada ao consumo da comunidade, causado pelo cruzamento desta rede de encanamento com a de dejetos**, acarretando inegável risco à saúde da população; **escoadouros a céu aberto**, facilitando a **proliferação de mosquitos** e outros agentes transmissores de doenças e **risco de acidentes, especialmente com crianças**; e a **inexistência de pavimentação**, causando corriqueiros atolamentos de veículos.

Além de todas as precariedades supracitadas, os consumidores, **em virtude da inércia dos Réus em cumprir as obrigações pactuadas e impostas por lei, encontram-se privados de serviços públicos essenciais, tais como o fornecimento de energia elétrica e telefonia**, posto que as empresas prestadoras destes serviços, Light Serviços de Eletricidade S.A. e Telemar - Telecomunicações do Rio de Janeiro S.A., respectivamente, afirmam que não podem fornecê-los em terrenos embargados, principalmente quando os mesmos não têm infraestrutura para a instalação dos mecanismos necessários. Aliás, serviço de telefonia e fornecimento de energia elétrica são inerentes da própria atividade de lotear.

A continuidade nas vendas dos lotes irregulares foi confessada pelo primeiro Réu em carta de “*Esclarecimento a População* (sic)”, datada de 06 de junho de 2001, em que adota um discurso pautado em mentiras, de cunho ameaçador para ludibriar humildes consumidores e desrespeitando-os no exercício de seu direito, o que é vedado pelo art. 39, inciso VII do CDC. Faz-se necessário destacar suas principais partes (DOCUMENTO N.º 11):

*“Tendo chegado ao conhecimento da empresa que diversos maus pagadores com intuito de transformar em uma grande favela o nosso respeitado loteamento JARDIM SAGRADO CORAÇÃO (sic) (...)*

*Todos sabem que a Empresa JODIF atua no ramo de loteamento desde 1964 e que jamais venderia um loteamento irregular. Nos vendemos os lotes a longo prazo em prestações suaves para atender as pessoas que não tem acesso ao sistema financeiro, a conseguirem sua casa própria (sic).*

*Estes grupos de inadimplentes que já estão sendo acionados judicialmente (sic). Na parte civil, para pagar os atrasados ou demolir as construções que fizeram, todas irregulares na esfera criminal todos responderão a 03 (três) crimes do Código Penal que é injúria, calúnia e difamação, além de formação de quadrilha criminosa responderão ainda por ação de perdas e danos (sic) .*

*Não se deixe levar na conversa destes, pois, a justiça será feita (sic).*

*A notificação que fizeram nada influenciou no desenvolvimento e prosseguimento de um loteamento que já existe desde 1945. (...)”*

Grife-se que todas as providências judiciais referentes à legalização do loteamento em questão estão sendo tomadas pelo Núcleo de Loteamentos da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro, com a propositura de diversas Notificações, visando, principalmente, à suspensão do pagamento ao loteador (transferindo-o ao Banco Oficial), à vedação da rescisão do contrato e à estipulação de penas para o crime de venda de lotes em loteamento não registrado. (DOCUMENTO N.º 12)

Outras medidas também estão sendo tomadas, como o encaminhamento de ofícios ao Ministério Público e ao Delegado da XXª Delegacia Policial denunciando a **negociação de lotes** que se encontram **embargados**, a **venda do mesmo terreno a pessoas distintas**, as **contínuas ofertas em rádio e Internet**, a **demolição arbitrária de casas já habitadas** (como declarado pelo preposto do primeiro Réu nos documentos n.º 13, em anexo), com a utilização de tratores e caminhões, e, até mesmo, **covardes agressões físicas a**

**consumidores**, praticadas por prepostos do primeiro Réu, no exercício de suas funções. (DOCUMENTO N.º 13)

Tendo feito todas as considerações acima, é de fácil conclusão que a presente ação civil coletiva tem por escopo principal assegurar aos consumidores o respeito a todos os direitos que lhes são assegurados na relação jurídica tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, através da busca de preceitos jurisdicionais para a decretação da nulidade de cláusulas abusivas que, pela sua natureza, reputam-se nulas de pleno direito, além da condenação dos Réus na obrigação de cumprir seus deveres legais e contratuais, sem prejuízo da compensação de todos os transtornos injustificadamente causados.

## **II - DO DIREITO**

### **DA LEGITIMIDADE DO NÚCLEO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DA DPGE PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO CIVIL COLETIVA**

Vale destacar, inicialmente, a manifesta legitimidade *ad causam* do Autor no tocante à propositura de Ação Civil Coletiva para a tutela dos direitos dos consumidores, inclusive os individuais homogêneos.

O Autor, **NÚCLEO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**, é órgão de execução da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro, integrante da Administração Pública Direta do Estado, sem personalidade jurídica, especificamente destinado à defesa dos interesses e direitos protegidos pelo Código de Defesa do Consumidor, judicial e extrajudicialmente, conforme a Resolução DPGE n.º 180/2001.

Com efeito, objetivando o alcance do escopo protetivo do consumidor, o legislador do diploma consumerista, como assente na doutrina e tendo como inspiração a *class action* do direito norte-americano, introduziu a tutela coletiva de direitos individuais homogêneos, esclarecendo que são assim entendidos “*os decorrentes de origem comum*” (art. 81, parágrafo único, inciso III).

Assim, reza o artigo 81 e seu parágrafo único da Lei n.º 8.078/90 que:

*“Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em Juízo individualmente, ou a título coletivo.*

*Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:*

*I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;*

*II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste Código, os transindividuais de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica-base;*

***III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.”***

Com relação à propositura das ações para a defesa coletiva dos direitos dos consumidores, na forma do artigo 81, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor, o referido diploma legal, em seu **art. 82, inciso III, confere legitimidade** às *“entidades e órgãos da administração pública, direta ou indireta, ainda que sem personalidade jurídica, especificamente destinados à defesa dos interesses e direitos protegidos por este Código”*.

Portanto, o Código consumerista ampliou não só o objeto das ações coletivas – abraçando até a tutela dos “interesses ou direitos individuais homogêneos” – como também se viu assaz alargada a legitimação para propô-las.

Merece destaque a doutrina da Professora CLÁUDIA LIMA MARQUES, ao comentar o papel dos órgãos e entidades destinados à específica proteção ao consumidor, como o Núcleo de Defesa do Consumidor da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro:

*“Da mesma maneira as associações de defesa do Consumidor e as entidades e órgãos da Administração Pública destinados à defesa dos consumidores passam a ter legitimidade ativa, segundo o artigo 100 (rectius art. 82) do CDC, para proporem as ações coletivas de defesa de interesses individuais homogêneos, previstas nos artigos*

*91 e ss., as class actions do direito norte-americano, que a partir da entra em vigor do CDC passaram a fazer parte do dia-a-dia do Judiciário nacional". (in Contratos no Código de Defesa do Consumidor. Ed. RT - Revista dos Tribunais. 3ª ed., 2ª tiragem, 1999, página 553).*

Ainda no que concerne ao manejo da Ação Civil Coletiva para a tutela dos interesses e direitos individuais homogêneos dos consumidores, inobstante a já demonstrada admissibilidade, vale transcrever o entendimento de NELSON NERY JÚNIOR, afinado com a posição moderna e prevalente na doutrina e na jurisprudência pátria, *in verbis*:

*"(...)o parágrafo único do artigo 81 diz que a defesa coletiva do consumidor em juízo pode ser efetivada na tutela dos direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos.*

*(...).*

*Para a tutela dessas três categorias de direitos, o CDC prevê a ação coletiva sendo que para a hipótese do artigo 81, parágrafo único, n. III (direitos individuais homogêneos), o CDC criou a primeira class action brasileira (art. 91 et seq., CDC), já que o direito por ela objetivado é individual e não difuso ou coletivo, que já eram protegíveis judicialmente por meio da ação civil pública da lei n.º 7.347/85" (in Princípios do Processo Civil na Constituição Federal. Coleção Estudos de Direito de Processo - Enrico Tullio Liebman - vol. 21 .Ed. RT - Revista dos Tribunais, 5ª ed., 1999, página 117).*

Dispõe, ainda, o artigo 83 da Lei n.º 8.078/90 que *"para a defesa dos direitos e interesses protegidos por este Código são admissíveis todas as espécies de ações capazes de propiciar sua adequada e efetiva tutela"*, entre as quais está a ação civil coletiva, que se apresenta, no caso em tela, como o meio mais eficaz e adequado à efetiva tutela dos direitos individuais homogêneos dos consumidores.

Importante frisar que o artigo 4º da Lei Complementar Federal n.º 80, de 12 de Janeiro de 1994, que *"Organiza a Defensoria Pública da União, do Distrito Federal e dos Territórios e prescreve normas gerais para sua organização nos Estados, e dá outras providências"*, inserido no Título I (*"Das Disposições Preliminares"*), reza que:

*"art. 4º São funções institucionais da Defensoria Pública, dentre outras:*



(...)

*XI- patrocinar os direitos e interesses do consumidor lesado;”*

Neste sentido já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em acórdão prolatado pela 5ª Câmara Cível, *in verbis*:

*“Mensalidades escolares. Estudantes beneficiados pelo CREDUC. É parte legítima ativa para a ação civil pública a Defensoria Pública através de seu Núcleo de Defesa do Consumidor. Indevida cobrança de mensalidades de estudantes, amparados pelo CREDUC, mesmo como adiantamento.”*

Destaque, ainda, que a legitimidade do Núcleo de Defesa do Consumidor já foi expressamente reconhecida em decisão prolatada pela Ilustrada Juíza Federal Frana Elizabeth Mendes em Ação Civil Coletiva movida em face das empresas Light e CERJ:

*“Quanto à questão da legitimidade ativa, não vislumbro óbice à pretensão, tendo em vista o disposto no artigo 82, inciso III, do CPDC, bem como parágrafo 4º do artigo 5º da Lei n. 7.347/85. Também não há impedimento a que órgão estadual atue perante a Justiça Federal. Inclusive, o próprio parágrafo 5º do artigo 5º da legislação supra mencionada, é expresso no sentido da possibilidade de litisconsórcio facultativo entre Ministério Público da União e dos Estados para a defesa dos interesses e direitos dispostos na Lei, cuja interpretação deve ser extensiva o bastante, a abarcar o caso concreto.”* (Proc. n. 2000.5101000531-4 - 18ª Vara Federal/RJ, 24.01.2000).

## **INCIDÊNCIA DA LEI N.º 8.078/90 (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR)**

Incontroverso tratar-se de relação de consumo, uma vez que as empresas demandas ofertam a *“administração, compra e venda de loteamentos”*, há *“35 anos loteando”*, e realizam a *“exploração do comércio de compras e vendas de Fazendas, Sítios, Áreas, Lotes e Terrenos”*, caracterizando-se como fornecedores de serviços e produtos, sendo estes os lotes propriamente ditos e aqueles, em síntese, *“a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com*

*abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art. 2º, §§1º e 4º, da Lei n.º 6.766/79).*

Como disposto na primeira parte da cláusula 5ª do contrato de promessa de compra e venda, comum a todos os consumidores, no valor do lote encontra-se a **remuneração para o serviço oferecido**, estando, desta forma, explicitada mais uma **característica da natureza do fornecimento do mesmo**. Neste sentido, preleciona a notável Professora CLÁUDIA LIMA MARQUES:

*“Quanto ao fornecimento de serviços, a definição do artigo 3º do CDC foi mais concisa e, portanto, de interpretação mais aberta, menciona apenas o critério de desenvolver atividades de prestação de serviços. Mesmo o parágrafo 2º do artigo 3º define serviço como ‘qualquer atividade fornecida no mercado de consumo mediante remuneração...’ não especificando se o fornecedor necessita ser um profissional. A remuneração do serviço é o único elemento caracterizador, e não a profissionalidade de quem o presta.” (ob.cit., p. 162/163).*

Isto posto, são inteiramente aplicáveis os dispositivos da Lei n.º 8.078/90, mormente os inerentes à proteção contratual e às cláusulas abusivas. Estabelece, ainda, seus artigos 7º, parágrafo único, 14, *caput*, 18, 20 e 25, § 1º, a **responsabilidade solidária legal** para reparação dos danos causados aos consumidores. Estes têm a faculdade de escolher, para figurar no pólo passivo, apenas um dos autores do dano ou todos, conforme sua conveniência:

*“Art. 7º - (...)*

*Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.”*

*“Art. 14 - O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.”*

*“Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.”*

*“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:”*

*“Art.25 - É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenue a obrigação de indenizar prevista nesta e nas Seções anteriores.*

*§ 1º - Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas Seções anteriores.”*

Ressalte-se que o aspecto desta responsabilidade é **objetivo, ou seja, independe da apuração e verificação de culpa ou dolo**. Caberá ao responsável condenado, após a devida indenização ao consumidor, voltar-se contra os outros responsáveis solidários para se ressarcir ou repartir os gastos, de acordo com a relação jurídica existente entre eles, **não podendo, sequer, cogitar a Denúnciação da Lide (art. 88, da Lei n.º 8.078/90)**.

Pacificada está a jurisprudência em nosso ordenamento jurídico (grifos nossos):

*“Sem razão a recorrente, que se insurge contra decisão prolatada nos autos da ação ordinária que lhe move a agravada, porquanto vislumbra-se claramente, na Lei n.º 8.078/90, no seu art. 88, que **não se admite, em sede de relação de consumo, denúncia à lide** que venha a violar o princípio processual da*

*celeridade, em detrimento do consumidor que tem o direito de ser ressarcido em face da responsabilidade objetiva do fornecedor. (...)*

**Tal instituto é um complicador processual por excelência**, incompatível com o objeto traçado pelo diploma legal referido, que visa fornecer tutela eficaz e célere a todo consumidor que adquire ou utiliza produtos e serviços, como destinatário final..” (Processo n.º 1999.002.05952, fls. 17612/17615/ Oitava Câmara Cível do TJRJ)

“DIREITO CIVIL – DIREITO PROCESSUAL CIVIL – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO – ILEGITIMIDADE PASSIVA – IMOBILIÁRIA – RELAÇÃO DE CONSUMO – DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL – CONSEQÜÊNCIAS – 1. *A impossibilidade jurídica do pedido tem a ver com a inexistência no direito positivo de vedação ao pedido formulado pela parte, e se, assim, possível o pedido de rescisão contratual cumulado com devolução de quantia acaso recebida, o pretensão deve ter seu curso processual normal.* 2. **Por se tratar de relação de consumo há responsabilidade civil solidária entre a proprietária do loteamento e a imobiliária por qualquer dano causado ao consumidor.** A questão do dano, sua existência, extensão, constitui matéria de mérito. 3. *Se a imobiliária, não esperando o prazo de 90 dias estabelecido em cláusula contratual em favor do consumidor, em virtude de atraso no pagamento de prestação, vem vender o lote para terceiro, tal comportamento se constitui em motivo determinante na resolução da avença.* 4. *Se o pedido, no pertinente ao numerário, se restringiu a devolução de quantia recebida, e se restou nos autos comprovado que a quantia entregue pelo recorrido referiu-se a pagamento de corretagem, a demandada recorrente nada tem a devolver, a não ser a cártula que já se encontra nos autos. Conhecer o recurso. Negar provimento. Unânime.”* (TJDF – ACJ 19990710048065 – T.R.J.E. – Rel. Des. Silvânio Barbosa Dos Santos – DJU 26.04.2000 – p. 11)

**“CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA (LOTE) – DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO – VÍCIO DO PRODUTO – CULPA POR OMISSÃO DA VENDEDORA** – DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS – Os

*princípios da autonomia de vontade e da obrigatoriedade do contratado são, por excelência, a base da doutrina dos contratos. A força vinculativa do contrato, desejada pelos contratantes e assegurada pela ordem jurídica, é o seu elemento primordial. **Se a fornecedora coloca no mercado produto viciado ao consumo e deixa de executar a obrigação imposta no contrato, de entregar o imóvel em perfeitas condições de edificação por parte do adquirente, com realização de obras de infra-estrutura do loteamento,** é admissível a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com a devolução de todas as parcelas pagas, corrigidas monetariamente, em havendo previsão legal que prescreve o direito do comprador à imissão de posse precária no imóvel, com possibilidade de nele construir.” (TAMG – Ap 0289330-7 – (29055) – 3ª C.Cív. – Rel. Juiz Duarte de Paula – J. 27.10.1999)*

Quanto à posição ocupada pelo grupo de pessoas lesadas pelos Réus, não resta dúvida que se tratam de consumidores, uma vez que reza o artigo 2º da Lei n.º 8.078/90 que *"Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final"*, dispondo o seu parágrafo único que *"equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo"*.

## **DAS CLÁUSULAS NULAS DE PLENO DIREITO**

O Código de Defesa do Consumidor se propõe, em seu escopo maior, a restringir e regular, através de normas imperativas, o espaço antes reservado à autonomia da vontade, instituindo como valor máximo a equidade contratual.

Prevê seu art. 6º, como direito básico do consumidor, a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, ou seja, prestações que contemplem um desequilíbrio nas obrigações de cada parte, inclusive eivando de nulidade absoluta a cláusula contratual considerada exagerada, como por exemplo a que ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence e também aquela que institui vantagem que se

mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso (art. 51, § 1º, incisos I e III, da Lei 8.078/90).

Não mais se pode exigir a rigidez do *pacta sunt servanda*, em que o pactuado entre as partes criava uma obrigação indisponível que surgia das vontades do contratante e do contratado, pois, com a velocidade imposta à criação de obrigações contratuais, os contratos, em sua vasta maioria, receberam o caráter de adesão (art. 54 do CDC), em que o consumidor é posto em situação ainda mais desvantajosa, não podendo discutir cláusulas, concordar ou discordar com dispositivos, devendo apenas resignar-se diante de sua impotência frente à majestosa posição ocupada pelos fornecedores nas relações de consumo da atualidade.

Dentro desse prisma, é introduzido em nosso sistema legal um novo conceito contratual onde é necessário o intervencionismo estatal fiscalizador e regulador (*dirigismo contratual*) das relações contratuais de consumo, através de disposições de ordem pública que transferem ao Poder Judiciário a relevante função de estabelecer o equilíbrio contratual, fundando-se em **princípios de boa-fé e supremacia do interesse coletivo**, no amparo do fraco contra o forte, hipótese em que a vontade estatal substitui a vontade dos contratantes, atendendo, ainda, a um dos objetivos da Política Nacional de Relações de Consumo, qual seja a proteção dos interesses econômicos do consumidor (art. 4º, do CDC).

Tendo como alicerce todo o anteriormente exposto, passemos à análise das cláusulas que compõem o instrumento de “Contrato de Promessa de Compra e Venda”.

Pela breve leitura dos contratos, é de fácil constatação que algumas cláusulas constituem fraude grosseira, por terem sido incluídas posteriormente à assinatura do consumidor, uma vez que o referido pacto, depois de assinado pelo contratante, era encaminhado aos fornecedores para assiná-lo e reconhecer firma, sendo que, neste meio tempo, o contrato era alterado, e, somente depois disto, remetido ao consumidor já com a inclusão de novas obrigações, como o

“pagamento de intermediárias” (**cláusula 3ª *in fine***) e a “autorização para emissão de letra de câmbio em caso de atraso de pagamento” (**cláusula 19ª**). **Desta forma, trata-se de cláusulas nunca pactuadas, inexistentes, opostas ao documento após a sua assinatura, de maneira ardilosa.**

*Ad argumentandum*, ainda que se tratasse de cláusulas existentes, constantes no documento no momento de sua assinatura, estas seriam nulas de pleno direito por violação ao arts. 54, §4º, 51, incisos IV, X, XIII, XV e §1º, ambos do CDC, e item n.º 12 da Portaria 04, de 13 de março de 1998, expedido pela Secretaria de Direito Econômico.

Note-se que a inclusão de cláusulas (em espaços “propositalmente” reservados para tal fim, como se nota pelo “inexistente” § 3º do art. 3º) é de tamanha abusividade que sequer é praticada em todos os contratos firmados pelos Réus. Apenas alguns consumidores, dentre os mais humildes, foram discriminados, sendo, desde a referida inclusão, tratados como maus pagadores, com a necessidade de “garantias” ao pagamento. Ainda, a cláusula 3ª *in fine* foi adicionada após o ponto final, não mantendo qualquer correspondência gramatical com as demais cláusulas.

**A propósito, tais práticas constituem, em tese, crime de falsidade, tipificado nos arts. 298 e 299 do Código Penal, o que, não coincidentemente, já motivou a prisão do sócio majoritário da empresa JODIF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., Sr. José Dirceu Farias, tendo 13 (treze) *Habeas Corpus* denegados em 1996 (DOCUMENTO N.º 14).**

Ainda em relação à **cláusula 3ª**, **verifica-se que seus parágrafos 1º, 2º, 4º e 5º** também devem ser considerados nulos (art. 51, incisos IV, XV e §1º, CDC). Os três primeiros por vincularem os reajustes ao salário mínimo, o que viola o art. 7º, inciso IV, da Constituição Federal (**acarretando reajustes das parcelas superiores aos indicadores da inflação medida pelos mais conceituados Institutos, tais como INPC/IBGE, IGP-M/FGV, ICV/DIEESE e IPC/SEI**) e o último por fixar multa de 10% (dez por cento)

no atraso do pagamento das prestações, contrariando o art. 52, §1º do CDC, que delimita em, no máximo, 2% (dois por cento) as multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo.

Outra nulidade encontra-se na cláusula 5ª, que pela sua relevância e peculiaridade, força-nos a transcrevê-la (grifos nossos):

*“Cláusula 5ª - Fica estipulado que o preço do lote ora prometido inclui exclusivamente ao(s) outorgante(s), a obrigação de obras relativas aos serviços de abertura de ruas, escoamento de águas pluviais, **ficando entendido que outros quaisquer melhoramentos, mesmo aqueles exigidos pelas autoridades municipais ou estaduais, serão de inteira responsabilidade do(s) outorgado(s), que não se poderá escusar a tal, mas pelo contrário autoriza expressamente, neste ato, como de fato autorizado têm ao(s) outorgante(s), procederem o melhoramento reclamado e em termos de rateio, cobrar, juntamente com a prestação mensal aludida na cláusula 3ª a parte que couber ao lote.**”*

Esta cláusula é abusiva porque atenua e exonera a responsabilidade dos Réus pelos vícios de seus produtos (lotes) e serviços, bem como transfere a responsabilidade de seus deveres legais a terceiros, estabelecendo obrigações consideradas iníquas, abusivas, incompatíveis com a boa-fé e com a equidade, colocando os consumidores expostos a desvantagens exageradas, etc. (art. 51, incisos I e III e §1º, do CDC).

No tocante à responsabilidade dos Réus, deve-se destacar o contido nos arts. 2º (e parágrafos), 4º (inciso I e §2º) e 5º da Lei n.º 6.766/79, em que é esclarecida a diferenciação entre loteamento e desmembramento de solo urbano, estipulando-se as obrigações do loteador. Merece relevo o fato dos §§ 4º, 5º e 6º do art. 2º da supracitada Lei terem sido incluídos pela Lei n.º 9.785/99, posterior à assinatura de alguns contratos, mas perfeitamente aplicáveis ao caso em estudo, uma vez que apenas esclarecem o significado de “lote” e de “infra-estrutura básica”, conceitos estes que, *data vênia*, já existiam e deveriam ter sido observados desde o início pelos Demandados.



*“Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.*

*§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.*

*§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.*

*§ 3º. (VETADO na Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)*

*§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)*

*§ 5º. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)*

*§ 6º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:*

*I - vias de circulação;*

*II - escoamento das águas pluviais;*

*III - rede para o abastecimento de água potável; e*

*IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)”*

*“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:*

*I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de*

*uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (NR) (Redação dada ao inciso pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999)*

*(...)*

*§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.”*

*“Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.*

*Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.”*

Assim, é de **responsabilidade exclusiva dos Réus**, contratual e legalmente, dentre outras, a construção e pavimentação adequada de ruas, o saneamento básico adequado, a construção de dutos para água potável e para esgotamento sanitário, sem que haja interligação entre ambos, fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, rede de telefonia, gás canalizado. Neste sentido, é pacífica a jurisprudência, como se depreende de trechos abaixo, extraídos do livro de Ozéias J. Santos, intitulado “Loteamento”, Lawbook Editora, São Paulo, 1999 (grifos nossos):

**“CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO – CLÁUSULA – REPASSE AOS ADQUIRENTES DOS LOTES DO CUSTO DE FUTURAS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS URBANOS – VIOLAÇÃO DA LEI FEDERAL N. 6.766, DE 1979, NORMA DE ORDEM PÚBLICA – CABIMENTO, NO ENTANTO, QUANDO JÁ EMBUTIDO NO PREÇO DO LOTE – CLÁUSULA NULA – RECURSO PROVIDO.**

*O contrato que impõe a transferência da obrigação legal do parcelador do solo aos adquirentes, além do preço do lote, viola a Lei n. 6.766, de 1979, de ordem pública e, portanto, cogente, prevalecendo o imperativo legal sobre o princípio da autonomia e liberdade de contratar.*

*Apelação Cível n. 246.554-2 – Ituvereva – Apelantes: Maximino Francisco Fernandes e outros – Apelada: Bom Sucesso Empreendimentos Imobiliários S.C.Ltda.*

#### ACÓRDÃO

ACORDAM, em Nona Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, dar provimento ao recurso, de conformidade com o relatório e voto do Relator, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

O julgamento teve a participação dos Senhores Desembargadores Ferreira Conti (Presidente sem voto), Sérgio Carvalhosa e Vallim Bellocchi, com votos vencedores.

São Paulo, 5 de dezembro de 1994.

PEREIRA DA SILVA, Relator.

#### VOTO

Visa a ação proposta à declaração de inexigibilidade de cláusula contratual que impôs aos compromissários-compradores de lotes a obrigação de custear a implantação dos equipamentos urbanos a que, **por força legal, a loteadora está obrigada.**

De se observar que o desejo dos apelantes é ver declarada a inexigibilidade da obrigação constante da cláusula contratual questionada, porque contaminada de nulidade.

Trata-se de loteamento aprovado, registrado e implantado sob a égide da Lei n. 6.766, de 1979, consoante tranqüila prova documental produzida nos autos.

É imposição da Lei n. 6.766, de 1979 e da Lei Municipal n. 1.367, de 1969, a implantação pela loteadora dos equipamentos urbanos identificados como vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma com a duração máxima de dois anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras e que, por compromisso firmado pela loteadora com a Municipalidade (fls. 249) assumiu ela a responsabilidade de executar as redes mestras de abastecimento de água e coletora de esgotos, inclusive fornecimento de material.

(...)

Ora, a cláusula contratual inquinada de viciada nada mais fez além de procurar transferir aos compromissários-compradores dos lotes as obrigações e compromissos assumidos pela compromitente-vendedora.

(...)

***Ora, por imperativo legal, a obrigação de implantar a alegada infra-estrutura é só da loteadora. Nenhuma obrigação tem o comprador de custear a execução de tais serviços. Em nenhum lugar da Lei n. 6.766, de 1979 encontra-se tal responsabilidade imputada aos compradores.***

*(...), feridos estarão os princípios norteadores da Lei n. 6.766, de 1979, de âmbito federal. A lei federal, em nenhum momento, impôs tal solidariedade em relação aos adquirentes. Contrariamente, permitiu aos adquirentes a suspensão do pagamento das parcelas do preço se o loteador não realizar as obras a seu cargo, conduzindo o loteamento à condição de irregular, justificando, inclusive, a rescisão contratual.*

*(...) Tal disciplina jurídica impõe ao adquirente a obrigação, indeclinável, de suspender os pagamentos ao loteador passando a realizá-los junto ao Oficial do Registro Imobiliário.*

*(...)*

*Ademais, se a obrigação da loteadora de executar as obras de equipamentos urbanos é de cunho legal, em primeiro plano, não pode ela (...) transferir a responsabilidade, originalmente sua, aos solidariamente obrigados. Impunha-se-lhe a realização das obras a custa própria e isto porque, ao programar, projetar, registrar e realizar o empreendimento, já tinha pleno conhecimento de suas obrigações a respeito de tais obras de modo que, no preço dos lotes, já deveria ter embutido o preço das obras que estava obrigada a realizar.*

*(...)*

*Por outro lado, assenta-se a respeitável sentença recorrida nos princípios norteadores da celebração dos contratos. Dentre eles se deu ênfase à autonomia da vontade e à obrigatoriedade dos contratos. Contudo, em sede de parcelamento do solo urbano, assume especial relevância o princípio da supremacia da ordem pública e isto porque a Lei n. 6.766, de 1979 é de ordem pública o que retira do particular parcela considerável da autonomia da vontade porque as partes não são tão livres para contratar devendo ser observadas as restrições legais sobre as quais as partes não podem dispor. E as normas da Lei n. 6.766, de 1979 são de ordem pública e, portanto, cogentes e sobre elas não podem prevalecer ajustes contratuais que com ela conflitem.*

(...)

***Do exposto, conclui-se que o loteador não pode transferir aos adquirentes a sua responsabilidade legal de implantar as obras de equipamentos urbanos exigíveis pela lei federal e pelas legislações municipais. Pode repassar o custo dessas obras aos adquirentes, desde que embutidos no preço do lote e não como obrigação contratual complementar.***

*O contrato que impõe a transferência da obrigação legal do parcelador do solo aos adquirentes, além do preço do lote, viola a Lei n. 6.766, de 1979, de ordem pública e, portanto, cogente, prevalecendo o imperativo legal sobre o princípio da autonomia e liberdade de contratar. **Ainda que o contrato preveja tal obrigação de custear as obras enfocadas, a cláusula é nula por ser contra legem o que torna inexigível a obrigação assumida pelos adquirentes e se traduz em burla aos preceitos legais.***

*Com a devida vênia, a respeitável sentença recorrida deve ser reformada.*

*Dou provimento ao apelo para o fim de declarar a inexigibilidade da obrigação assumida na cláusula 14 (quatorze) dos contratos de compromisso de venda e compra firmado pelas partes, com ressalva em relação àqueles que firmaram acordo com a loteadora, invertidos os ônus da sucumbência.”*

“LOTEAMENTO – REPASSE DO CUSTO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA AOS FUTUROS ADQUIRENTES – INADMISSIBILIDADE – DIREITO URBANÍSTICO – DESPESAS INERENTES AO LOTEAMENTO – RECURSO NÃO PROVIDO.

*Apelação Cível n. 213.023-2 – Marília – Apelante: EMDURB – Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – Apelado: Ministério Público.*

ACÓRDÃO

*ACORDAM, em Nona Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, negar provimento ao recurso, de conformidade com o relatório e o voto do Relator, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.*

*Custas na forma da lei.*

*O julgamento teve a participação dos Senhores Desembargadores Celso Bonilha e Accioli Freire, com votos vencedores.*

*São Paulo, 5 de maio de 1994.*

*RICARDO BRANCATO, Presidente e Relator*

*VOTO*

*Trata-se de apelação interposta pela EMDURB - Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional de Marília, contra a respeitável sentença de fls. 95-96, cujo relatório se adota, que julgou procedente impugnação de loteamento, indeferindo seu registro.*

*Insurge-se a vencida alegando: (...) 5º) que o repasse aos futuros adquirentes de algumas obras de infra-estrutura é matéria contratual, para cuja discussão não tem interesse nem legitimação o Ministério Público.*

*A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo improvimento do apelo (fls. 124/131).*

*(...)*

*É o relatório.*

*(...)*

*Da mesma forma, não merece amparo o recurso no que diz respeito ao repasse de algumas obras de infra-estrutura aos futuros adquirentes, pois a matéria de loteamento é de Direito Urbanístico e, mesmo nas relações entre os particulares, existem inúmeras regras imperativas que não podem ser derogadas pelas partes, caracterizando-se assim a legitimidade do Ministério Público para sua impugnação, como se viu.*

***Enfim, a hipótese foi devidamente cuidada pelo Meritíssimo Juiz a quo, especialmente quando afirma que as despesas ‘são inerentes ao loteamento e não podem ser repassadas, ainda que se argumente que seja para baratear o custo dos lotes’ (fls. 96).***

*Nessas condições, não infirmada a respeitável sentença pelas razões do apelo, remanesce confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.*

*Isto posto e o mais que dos autos consta, pelo meu voto nego provimento ao recurso.”*

Determina, também, o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 52 e incisos, e art. 26 da Lei n.º 6.766/79, que o adquirente conheça, no momento da celebração do contrato, o preço em moeda

corrente nacional, a soma total, o número e a periodicidade das prestações, bem como os encargos e acréscimos legais e contratuais, tornando, desta forma, impossível repassar aos consumidores os custos de obras de infra-estrutura que ainda deverão ser executadas, posto que o preço do lote há que ser certo e determinado, acarretando, inevitavelmente, a nulidade da cláusula ora em estudo, assim como da maliciosa expressão “Além de outras” no final da cláusula 7ª.

Nesse mesmo diapasão o julgado do Terceiro grupo de Câmaras Cíveis do Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, cujos embargos infrigentes relatados pelo Desembargador Luiz Fernando Koch foram rejeitados, prevalecendo o entendimento consubstanciado no Venerando Acórdão embargado, prolatado na apelação, que então houvera sido relatada pelo Ministro do STJ, o então Desembargador Ruy Rosado de Aguiar Junior, com a seguinte ementa:

*“Vias Públicas. Segundo o art. 26 da Lei n.º 6.766/79, inciso V, o preço do lote há que ser certo e determinado. Por isso, nula a cláusula contratual que transfere ao comprador as despesas tidas com a execução de vias públicas, se tal valor não integra desde logo, e de forma certa e determinada, o preço do lote. Lei de ordem pública, a proteger nesse aspecto, o comprador quanto à definição antecipada do preço. Contrato de adesão, a ser, na dúvida, interpretado em favor do adquirente. Embargos infringentes improvidos. Votos vencidos.”*

Merece destaque também a ementa originada do parecer do Douto Juiz Auxiliar da Corregedoria do Estado de São Paulo, Dr. Marcelo Martins Berthe, aprovado com efeito normativo pelo Douto Corregedor Geral da Justiça, Dr. Antônio Carlos Alves Braga, no processo CG. n.º 1.816/94, tendo como interessado a Associação dos Registros Imobiliários de São Paulo, plenamente aplicável à espécie:

*“CONTRATO PADRÃO – OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA – NÃO PODE SER REPASSADA A ADQUIRENTE – É descabido o repasse, para futuros adquirentes de lotes, do custo das obras de infra-estrutura, necessária para a implantação de loteamento. Não deve ser registrado o parcelamento quando o contrato-padrão contiver cláusulas que repasse para os futuros adquirentes de lotes o custo*

*com as obras de infra-estrutura, que devem ser obrigatoriamente realizadas pelo loteador, ficando ainda claro que o preço dos lotes deve ser certo e determinado, cumprindo que o adquirente possa conhecê-lo previamente, assim como a importância devida em moeda corrente nacional, ou ainda o prazo, forma e local de pagamento.”*

Passar-se-á, neste momento, à análise da **cláusula 8ª** do contrato ora em estudo que estabelece a perda total das parcelas pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto, bem como das benfeitorias necessárias e úteis realizadas pelo consumidor. Tal prática é expressamente vedada pelos arts. 51, incisos I, II e XVI, e 53 da Lei n.º 8.078/90, como também pelo item n.º 3 da Portaria n.º 3, de 15 de março de 2001 e pelo art. 34 da Lei de Loteamentos. Diga-se de passagem nenhum dos contratos celebrados podem ser rescindidos pelo inadimplemento do adquirente, visto que dispõe o art. 39 da Lei n.º 6.766/79 que *“será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.”*

Finalmente, pode-se afirmar que as **cláusulas 10 (parte final), 12, 14 e 16** são nulas de pleno direito por afrontarem diretamente o disposto nos itens 2 e 4 da Portaria n.º 3, de 15 de março de 2001 e o art. 51, incisos I, III, IV, IX, X, XI, XII, XV e § 1º da Lei n.º 8.078/90.

**Cumprasse assinalar que inexiste inadimplemento por parte dos consumidores, que apenas deixaram de pagar suas prestações em razão do manifesto descumprimento do contrato pelos Réus, como previsto no art. 38 da Lei n.º 6.766/79.**

**Assim, além de estarem amparados pela “exceção do contrato não cumprido”, positivada no art. 1.092 do Código Civil, a Lei n.º 6.766/79, dispõe que:**

***“Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou***



***notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.”***

***“Art. 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.”***

**Portanto, decorre de expressos comandos legais o direito/dever dos consumidores lesados de não prosseguirem com os pagamentos, enquanto não for regularizado o loteamento. Por esta razão, o Poder Judiciário determinou que os pagamentos fossem transferidos ao Banco Oficial, o que de fato vem sendo feito, como atesta as Notificações anexadas.**

## **DOS DANOS MORAIS E MATERIAIS**

No que concerne ao fundamento jurídico dos danos morais e materiais, reza a Constituição Federal em seus artigos 1º e 5º, *in verbis*:

***“Art. 1º. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:***

***(...)***

***III - a dignidade da pessoa humana;”***

***“Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:***

***(...)***

***V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;***

***(...)***

*X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;”*

Seguindo o parâmetro constitucional, determina o Código de Defesa do Consumidor:

*“Art.6 - São direitos básicos do consumidor:*

*(...)*

*VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;*

*VII - 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;”*

Evidentes os desgastes, transtornos, aborrecimentos e desconfortos emocionais vivenciados pelos consumidores, o que se constitui em dor moral, uma vez que as suas esferas éticas e não patrimoniais foram atingidas. Não se pode permitir que estes direitos extra-patrimoniais sejam impunemente violados, por mais que a reparação se dê, não por meio de eficaz restituição ao *status quo ante* ao dano, e sim, pela sua compensação pecuniária.

Não se concebe que alguém seja induzido a adquirir um lote, na expectativa de nele construir sua moradia, contando com toda a infra-estrutura que dele se deve esperar (energia elétrica, saneamento básico, serviço de telefonia, etc.) e, ao ver-se absolutamente frustrado pela inexistência de condição digna de utilização do imóvel por irresponsabilidade e descaso dos Réus, não lhe seja devida qualquer compensação. **Deve-se lembrar que, após a promulgação da Emenda Constitucional n.º 26, de 14 de fevereiro de 2000, a moradia passou a constituir um direito social (art. 6º da Constituição Federal).**

Ainda mais cabível a indenização *in casu* aos consumidores que propuseram Notificações, por terem estes tido sua imagem e honra

denegridas em carta veiculada pela Demandada a todos os demais adquirentes de lotes do “LOTEAMENTO XXXXXX” e àqueles que foram agredidos pelos prepostos do primeiro Réu, violando o preceito contido no art. 39, inciso VII, do CDC.

Houve, ademais, **violação ao Princípio da Confiança**, que protege os interesses legítimos e as expectativas razoáveis do consumidor. Preleciona a doutrina a respeito:

*“A manifestação de vontade do consumidor é dada almejando alcançar determinados interesses legítimos. A **ação dos fornecedores**, a publicidade, a oferta, **o contrato firmado criam no consumidor expectativas, também, legítimas de poder alcançar estes efeitos contratuais. No sistema do CDC leis imperativas irão proteger a confiança que o consumidor depositou no vínculo contratual, mais especificamente na prestação contratual, na sua adequação ao fim que razoavelmente dela se espera, irão proteger também a confiança que o consumidor deposita na segurança do produto ou do serviço colocado no mercado.**”* (Cláudia Lima Marques, Contratos no Código de Defesa do Consumidor, 3ª edição, São Paulo, Editora RT, pág. 574)

Tem-se, ainda, que a indenização em questão, além de servir para compensar os consumidores dos transtornos causados pelos Réus, apresenta, sem dúvida, um **aspecto pedagógico**, pois serve de advertência para que o causador do dano e seus congêneres venham a se abster de praticar os atos geradores desse ato lesivo. Incisivas são as palavras de Luiz Antonio Rizzatto Nunes:

*“(...) o risco de causar o mesmo dano para dezenas, centenas de consumidores existe, é real. Por isso, **o quantum deve ser elevado**. A condenação tem de poder educar o infrator, que potencialmente pode voltar a causar o mesmo dano”.*

Concluindo, com muita precisão, ensina o emitente civilista Caio Mário da Silva Pereira, quando se cuida de dano moral, o fulcro do

conceito ressarcitório acha-se deslocado para a convergência de duas forças: “**'caráter punitivo'**, para que o causador do dano, pelo fato da condenação, se veja castigado pela ofensa que praticou; e o **'caráter compensatório'** para a vítima, que receberá uma soma que lhe proporcione prazeres como contrapartida do mal sofrido” (Responsabilidade civil, Rio de Janeiro, Forense, 1990, p. 62 – grifos nossos).

Como narrado até o momento, é incomensurável o desvalor do procedimento adotado pelos Réus ao desrespeitar as garantias básicas ao consumidor, insculpidas na Constituição Federal e legislação consumerista, a fim de alcançar um enriquecimento desmedido em detrimento das economias de centenas de famílias de baixa-renda.

Destarte, o valor a ser arbitrado a título de indenização deve representar montante suficiente à inibição da prática de atos ilícitos, imorais e abusivos, como os descritos nesta inicial, sob pena de cancelar e estimular comportamentos infringentes dos Réus e de todas as empresas congêneres.

Exigível, ainda, a indenização por danos materiais a todos os consumidores que, devido à inércia e às atitudes lesivas praticadas pelos Réus, tiveram que se sujeitar a gastos inesperados e alheios à sua vontade e necessidade, tais como os relativos a tratamentos médicos, internações, reparos mecânicos de veículos danificados pelas péssimas condições da pavimentação (ou até mesmo pela sua total inexistência), derrubada indevida de edificações, entre outros.

## **DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA**

Acolhida pelo ordenamento pátrio, a *disregard doctrine* permite que seja desconsiderada a personalidade jurídica das sociedades para atingir a responsabilidade dos sócios, visando à impedir a consumação de fraudes e abusos de direito cometidos através da sociedade. Neste sentido, reza o art. 28 da Lei n.º 8.078/90, *in verbis*:

*“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 de prejuízos causados aos consumidores.”*

Lamentavelmente, vários são os casos em que a autonomia da personalidade jurídica e a limitação da responsabilidade dos sócios são utilizadas não para os nobres fins a que se destinam, mas, pelo contrário, como meio de praticar fraudes e abusos perpetrados por seus sócios contra consumidores e credores de boa-fé. Como exemplo, basta a rápida análise da terceira e última alteração contratual da empresa XXXXXXX, onde se pode concluir que o **Réu XXXX se confunde com a própria sociedade, posto que detentor de 90% (noventa por cento) das cotas da mesma, demonstrando, desta forma, que interesses são administrados com evidente abuso de direito.**

Nessas hipóteses, nossos tribunais já firmaram remansosa jurisprudência no sentido de que o ordenamento jurídico tanto pode criar a autonomia da pessoa jurídica, como pode afastá-la para, em casos concretos, evitar o locupletamento ilícito dos sócios, que se ocultam sob o manto da entidade moral que representam. **É imperioso e inevitável que o patrimônio dos sócios esteja disponível à reparação que busca a presente ação.**

### **III - DO PEDIDO**

#### **DO PEDIDO LIMINAR CAUTELAR**

Nos termos do art. 12, *caput*, da Lei n.º 7.347/85, é cabível a concessão de medida liminar com ou sem justificação prévia nos

próprios autos da ação civil pública sem a necessidade de se ajuizar ação cautelar:

*“Art. 12. Poderá o Juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.”*

Com efeito, pode-se concluir, ao menos em um exame inicial, que há uma enorme probabilidade de que o pleito indenizatório ora deduzido venha a ser julgado procedente (*fumus boni iuris*). Para que semelhante provimento jurisdicional possa ter alguma eficácia prática, é necessário que os Réus ainda tenham patrimônio bastante para suportar o ressarcimento aos consumidores.

Todavia, há fundado receio de que tal patrimônio venha a ser dissipado (*periculum in mora*), frustrando-se, por conseguinte, o direito dos consumidores e tornando inócua a decisão judicial, bastando, para tal conclusão, a análise da “Terceira Alteração do Contrato Social” da empresa XXXXXX, que nos apresenta capital social inúmeras vezes inferior ao que se pode esperar de uma empresa que há “35 anos” administra, compra e vende loteamentos em diversas localidades do Estado do XXXXX.

A não adoção das medidas pleiteadas de forma imediata e eficaz, representará para a coletividade de consumidores desta relação jurídica a desconsideração de seus legítimos interesses garantidos e protegidos por Lei, ao passo que facilitará o gozo de todo o patrimônio por parte dos Réus e, conseqüentemente, sua impunidade.

Cumprasse assinalar que dezenas de consumidores vêm sofrendo com a rescisão unilateral e ilegal dos contratos celebrados, tendo, inclusive, **perdido suas casas através da demolição arbitrária, realizada sumariamente pelo primeiro Réu, como declarado por seu preposto nos documentos n.º 13, em anexo.**

Portanto, ante o **relevante fundamento da demanda**, assim como a presença do *fumus boni iuris* e o **fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação** (*periculum in mora*), requer a Vossa Excelência seja **deferida medida cautelar, em caráter liminar e inaudita altera pars**, para:

- a) **tornar indisponíveis os bens de todos os Réus**, oficiando-se aos órgãos competentes para as providências devidas; e
- b) **determinar** que os Réus se abstenham de praticar qualquer conduta de retaliação contra os consumidores, **especialmente a demolição de edificações**, conforme os preceitos contidos no art. 798 do Código de Processo Civil, sob pena de incorrer em multa diária de R\$ XXXXX (XXXX), sem prejuízo de configuração de crime de desobediência.

Frise-se que, até a presente data, já se tem conhecimento das seguintes contas bancárias de titularidade dos Réus:

- **BANCO XXXXXX - Agência n.º XXXX**  
**Conta Corrente n.º XXXXXX**  
**Endereço: XXXXXXXX;**
- **BANCO XXXXXX - Agência n.º XXXX**  
**Conta Corrente n.º XXXXXX**  
**Endereço: XXXXXXXX;**
- **BANCO XXXXXX - Agência n.º XXXX**  
**Conta Corrente n.º XXXXXX**  
**Endereço: XXXXXXXX;**
- **BANCO XXXXXX - Agência n.º XXXX**  
**Conta Corrente n.º XXXXXX**  
**Endereço: XXXXXXXX;**

Assim, para garantir a concretude da decisão liminar, requer, também, sejam expedidos ofícios aos bancos supra citados, comunicando o r. *decisum*, bem como seja oficiado os seguintes órgãos e instituições:

- a) **CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO XXXXX**, para que publique o edital de indisponibilidade de bens, determine aos cartórios de ofícios de imóveis que

informem a este Douto Juízo se os Réus são proprietários ou titulares de direitos reais sobre imóveis e, em caso positivo, seja anotada nas respectivas matrículas a tramitação da presente Ação Civil Coletiva;

- b) XX OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL** para que anote a indisponibilidade dos imóveis em nome dos Réus, especialmente “as terras de propriedade da firma XXXX, depois XXXX, atual XXXXX”;
- c) BANCO CENTRAL DO BRASIL**, para que informe todas as contas correntes e investimentos em nome dos Réus, determinando às instituições financeiras o bloqueio de todo e qualquer depósito e saques, de qualquer natureza que seja;
- d) DETRAN**, para que fiquem proibidas as operações de transferência de veículos ou quaisquer outros atos de disponibilidade envolvendo bens dos Réus;
- e) SUSEP**, determinando o bloqueio de valores e créditos dos Réus em sociedades seguradoras e montepios;
- f) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, para que determine a indisponibilidade dos títulos que houver em nome dos Réus;
- g) RECEITA FEDERAL**, para que envie cópia das últimas cinco (05) declarações de bens e rendimentos dos Réus;  
e
- h) CARTÓRIOS DO XX E XX OFÍCIOS DISTRIBUIDORES**, para que anatem a indisponibilidade e enviem certidão dos bens que constam em nome dos Réus.

## **DO PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**



Inicialmente, impende frisar que a concessão de antecipação dos efeitos da tutela antes da resposta dos Réus não ofende qualquer norma ou princípio constitucional, valendo transcrever a doutrina de NELSON NERY JÚNIOR, no sentido de inexistência de violação ao princípio do contraditório nestes casos, *in verbis*:

*"Há, contudo, limitação imanente à bilateralidade da audiência no processo civil, quando a natureza e a finalidade do provimento jurisdicional almejado ensejarem a **necessidade de concessão de medida liminar**, inaudita altera pars, como é o caso da antecipação de tutela de mérito (CPC, art. 273), do provimento cautelar ou das liminares em ação possessória, mandado de segurança, ação popular, **ação coletiva (art. 81, parágrafo único do CDC)** e ação civil pública. Isto não quer significar, entretanto, violação do princípio constitucional, porquanto a parte terá oportunidade de ser ouvida, intervindo posteriormente no processo, inclusive com direito a recurso contra a medida liminar concedida sem sua participação. Aliás a própria provisoriedade dessas medidas indica a possibilidade de sua modificação posterior, por interferência da manifestação da parte contrária, por exemplo"* (in Princípios do Processo Civil na Constituição Federal. Coleção de Estudos de Processo ENRICO TULLIO LIEBMAN, vol.21. Ed. Revista dos Tribunais, 5ª ed., 1999, p.141).

Destarte, ante o **relevante o fundamento da demanda**, assim como a **verossimilhança** das alegações e a **possibilidade de dano de difícil reparação** aos consumidores, assim como a ausência de qualquer prejuízo econômico aos Demandados, requer a Vossa Excelência seja deferida a **concessão parcial dos efeitos da tutela pretendida, inaudita altera pars**, com fulcro nos artigos 273 do Código de Processo Civil e 84, § 3º do Código de Defesa do Consumidor, para:

- a) **desconsiderar provisoriamente a personalidade jurídica da empresas demandadas**, consoante o art. 28, §5º da Lei n.º 8.078/90;

- b) **determinar** que os Réus se abstenham de ofertar e realizar a venda de terrenos do “LOTEAMENTO XXXXX”, localizado na XXXXXX, seja diretamente ou através de intermediários, sob pena de incorrer em multa diária de R\$ XXXX (XXXX), sem prejuízo de configuração de crime de desobediência;
- c) **determinar** que os Réus executem os serviços ofertados e inerentes ao loteamento, especialmente a construção e pavimentação adequada de ruas, o saneamento básico adequado, a construção de dutos para água potável e para esgotamento sanitário, sem que haja interligação entre ambos, fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, rede de telefonia e gás canalizado, bem como proceda a reexecução dos serviços viciados, sem custo adicional, conforme os arts. 20 da Lei n.º 8.078/90, 2º (e parágrafos), 4º (inciso I e § 2º) e 5º da Lei n.º 6.766/79, sob pena de incorrer em multa diária de R\$ XXXX (XXXX), sem prejuízo de configuração de crime de desobediência; e
- d) **determinar** a suspensão de toda e qualquer medida extrajudicial coercitiva, principalmente a abstenção, ou a exclusão, no lançamento do nome dos adquirentes nos bancos de dados e cadastros de devedores (SPC e SERASA), sob pena de incorrer em multa diária de R\$ XXXX (XXXX), sem prejuízo de configuração de crime de desobediência.

### **DOS DEMAIS PEDIDOS**

Face ao exposto, requer, ainda, a Vossa Excelência:

- a) seja concedida a **inversão do ônus da prova** na forma do art. 6º, inciso VIII, da Lei n.º 8.078/90, ante à hipossuficiência técnica dos consumidores e à verossimilhança das alegações;

- b) **a publicação de edital**, na forma preconizada no artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90);
- c) seja oficiada à XXXXX, localizada na XXXXXX, CEP XXXXX, , para fornecer as fitas magnéticas com as gravações das propagandas veiculadas sobre o “LOTEAMENTO XXXXX”, localizado na XXXX, inscrito no PAL n.º XXXXX, bem como determinar a exibição, como meio probatório, dos instrumentos dos contratos de prestação de serviço publicitário celebrados com os Réus e referentes a oferta de terrenos do loteamento em questão, com fulcro nos arts. 360, do CPC, e 6º, inciso VIII, da Lei n.º 8.078/90;
- d) **encaminhar cópia dos presentes autos ao órgão do Ministério Público Estadual** para a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis, na forma do art. 40 do Código de Processo Penal, **tendo em vista a eventual prática de delitos penais**;
- e) após a concessão da medida liminar e de antecipação parcial dos efeitos da tutela pretendida, seja determinada a **citação e intimação** das empresas demandadas, representadas por seus sócios, e **citação e intimação** dos demais Réus, sócios de XXXXXX e XXXXXX, em suas residências, sede ou filiais das empresas, ou onde quer que se encontrem presos, para, querendo, responderem aos termos da presente ação, sob pena dos efeitos da revelia e confissão, nos moldes dos arts. 285 e 319 do CPC;
- f) a oitiva do ilustre representante do Ministério Público, conforme o art. 92 da Lei n.º 8.078/90;
- g) seja **julgado procedente** o pedido para:
  - g.1) **tornar definitiva a desconsideração da personalidade jurídica das empresas demandadas, para se alcançar a responsabilidade solidária dos seus sócios**, consoante o art. 28, §5º, da Lei n.º 8.078/90;

- g.2) confirmar os efeitos da antecipação da tutela pretendida, ou seja, condenar os Réus na proibição de ofertar e realizar a venda de terrenos do “LOTEAMENTO XXXXXXXX”; determinar a execução dos serviços ofertados e inerentes ao loteamento, procedendo a reexecução dos serviços viciados, sem custo adicional; a suspensão de toda e qualquer medida extrajudicial coercitiva, principalmente a abstenção, ou a exclusão, no lançamento do nome dos adquirentes nos bancos de dados e cadastros de devedores (SPC e SERASA);
- g.3) emitir **preceito declaratório de nulidade** de todas cláusulas contratuais eivadas de abusividade, principalmente as **cláusulas 3ª *in fine* e seus parágrafos, 5ª (segunda parte), 7ª (expressão “Além de outras”) 8ª, 10 (parte final), 12, 14 e 16, bem como de todas as anotações posteriores à assinatura dos consumidores, como por exemplo, a cláusula 19;**
- g.4) emitir **preceito declaratório de nulidade** de todos aditamentos contratuais realizados, especialmente os celebrados para a inclusão de intermediárias e emissão de letra de câmbio ou quaisquer outros títulos de crédito não originalmente acordado;
- g.5) emitir **preceito constitutivo modificativo revisionista** da relação obrigacional creditícia e critérios de cobrança desde o início do negócio jurídico constituído, com a fixação do *quantum debeatur* exigível dos consumidores ao longo da relação, estabelecido dentro dos parâmetros da legalidade, ou seja, corrigidos mensalmente pela variação do índice oficial – INPC/IBGE;
- g.6) condenar os Réus na **repetição em dobro do indébito**, conforme o art. 42, parágrafo único, da Lei n.º 8.078/90, pago pelos consumidores desde o início do negócio jurídico constituído, principalmente das

despesas exigidas em lançamento dos reajustes das parcelas calculados pela variação do salário mínimo (ou outros meios utilizados pelos Réus), multa de mora superior a 2% (dois por cento), juros moratórios superiores a 1% (um por cento), intermediárias não previamente estipuladas no contrato celebrado, supostos honorários advocatícios e custos de cobranças, tudo devidamente corrigido com juros moratórios legais de 0,5% ao mês;

g.7) condenar os Réus a **indenizar os consumidores pelos danos morais e materiais** sofridos, conforme os mandamentos contidos nos artigos 6º, incisos VI e VII, 91 e 95 da Lei n.º 8.078/90, e na Constituição Federal, artigo 5º, incisos V e X; e

g.8) sejam os Réus condenados nas verbas sucumbenciais, em 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação, sendo revertidas em favor do CEJUR/DPGE, depositadas no Banco XXXXX, agência n.º XXXXXX, conta n.º XXXXX, conforme a Lei n.º 1.146/87.

#### **IV - DAS PROVAS**

Protesta pela produção de todas as provas admitidas em direito, especialmente prova documental suplementar, oral, consistente na oitiva de testemunhas e depoimento pessoal do representante legal dos Réus, sob pena de confissão, bem como pericial, se necessária, reiterando a **inversão do ônus da prova** na forma do art. 6º, inciso VIII, da Lei n.º 8.078/90, ante à hipossuficiência técnica dos consumidores e à verossimilhança das alegações.

#### **V - DO VALOR DA CAUSA**

Distribua-se, registre-se e autue-se a presente ação, com os documentos inclusos, dando-se à causa o valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXX).

XXXXXXXXXX, XX de XXXXX de XXXX.

---

**DEFENSOR PÚBLICO**