

EXMO. SR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO DE
XXXXXXXXXX

Class action - Direitos Individuais
Homogêneos- Tratamento Coletivo -
Homogeneidade e Origem Comum- Grilagem
-Legitimidade Defensoria Pública

DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL,
por seus Procuradores de Assistência Judiciária no final assinados,
vem à presença de V. Exa., com base nos arts. 91 a 100 do CDC C/C
art. 21 da Lei 7347/85 ajuizar

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

em face de:

- 1) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX
SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 2) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX
SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 3) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX
SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 4) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX
SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;

- 5) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 6) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 7) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 8) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 9) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;
- 10) XXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXX SSP/DF, CPF XXXXX, residente na XXXXXXXX, telefone: XXXXX;

I. DOS FATOS

A Defensoria Pública do Distrito Federal foi informada que no dia 23/01/2007 o governo do Distrito Federal, por força de seu poder de polícia, promoveu a reintegração da posse do terreno no qual situa-se o condomínio XXXXX, retirando do local todos os adquirentes de direitos de posse, passando a impedir novas ocupações. Esta área, antes da formação do condomínio Alegria do Norte, era conhecida como “Parque da Vaquejada”, e a operação de reintegração é fato notório, amplamente noticiado na mídia.

A retomada da área se deu em razão do parcelamento ilegal perpetrado dolosamente pelos requeridos, sendo que cada lote foi vendido por valores entre R\$ XXXX e R\$ XXXX. Ressalte-se, ainda, que as vítimas somam um total aproximado de

300 pessoas, as quais eram convencidas da legalidade das cessões, não só pela pertinência espacial com o XXXXXX, o qual se encontra em fase de regularização fundiária, como também pelos documentos lavrados em cartório.

Os documentos advindos dos autos do inquérito nº IP XXXX comprovam o parcelamento ilegal, além de evidenciarem a apropriação de recursos pelos réus, em virtude das inúmeras cessões de direitos possessórios entabuladas com aqueles moradores. É de se notar que um dos grileiros, XXXXXXXXXX, já havia sido preso por grilagem de área pública em Ceilândia, no final de 2006. De igual forma, XXXXXX, foi denunciado pelas mesmas razões (processo XXXXXXXX, XX Vara Criminal da Ceilândia), onde houve transação penal.

Assim, os fatos colhidos na mencionada investigação policial, bem assim, aqueles divulgados amplamente pela imprensa, revelam, inequivocamente, que dizendo-se proprietários da área denominada XXXXX, os réus praticaram artifícios fraudulentos a fim de auferir vantagens ilícitas, lesando de forma clara os direitos dos compradores ao garantir-lhes a transferência dos direitos possessórios quando não tinham legitimidade para tal conduta.

II. DO DIREITO

II.I DO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO COLETIVA

O propósito da Defensoria Pública é o de promover, em juízo, a tutela dos direitos individuais homogêneos dos moradores do citado parque. A intenção é produzir um título judicial que abranja toda a coletividade atingida pelo procedimento ilegal dos réus. Tal previsão encontra amparo no inciso III do parágrafo único do art. 81 do CDC, que ao conceituar direitos individuais homogêneos permite sua tutela em nível coletivo. Assim, é certo afirmar que o verdadeiro objeto da presente ação é a anulação dos títulos de transferência de cessão de direitos possessórios relativos ao XXXXX e por conseguinte a condenação genérica dos réus para o fim de reparar os danos materiais experimentados pelos compradores de tais lotes.

II.II DA COMPETÊNCIA DA DEFENSORIA PÚBLICA

O artigo 5º da Lei 7.347/85, com redação dada pela Lei 11.448, publicada no DOU de 16/01/2007, legitimou a Defensoria Pública a promover a ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos.

Certo é, pois, que a ação civil pública, tal como presentemente concebida, destina-se a ser um dos mais importantes instrumentos de defesa de interesses difusos e coletivos, principalmente porque a ordem jurídica está evoluindo no sentido de buscar, através de ações coletivas, a solução para os conflitos de massa.

Dentro dessa ordem de idéias passaremos a demonstrar a existência de lesão a direitos de cunho individual

homogêneo e de origem comum, já que os titulares fazem parte de um grupo de pessoas ligadas pela compra de lotes situados no parcelamento ilegal do XXXX. Neste ponto é de se notar a superioridade da tutela coletiva em relação à individual. Na lição da i. jurista ADA PELLEGRINI GRINOVER, dito requisito “em termos de justiça e eficácia da decisão, pode ser abordado, no direito brasileiro, sob dois aspectos: o do interesse de agir e o da efetividade do processo” (Ação Civil Pública, Coordenador Edis Milaré, Ed. RT, 2ª edição, pág. 32).

O interesse de agir, como condição da ação que é, está ínsito na idéia de necessidade/utilidade/adequação do provimento jurisdicional. No caso dos autos é notório o requisito da necessidade. Em relação à utilidade temos que o bem da vida pretendido pelo autor da presente ação é o reconhecimento da responsabilidade dos réus pelos danos causados (gastos com a compra dos lotes e construção de moradia) e a condenação genérica de repará-los às vítimas (art. 95 do CDC). Some-se a isto o fato de que a prova do nexo causal do dano geral e o dano pessoal não encerrará prova complexa capaz de inutilizar a eficácia do julgado. Antes, será útil na medida em que afastará decisões conflitantes, facilitando o acesso à justiça, bem como uma decisão justa, sobretudo porque no Brasil “a tendência é passar cada vez mais de um processo individualista para um processo social, acompanhando-se nesse ponto as tendências do direito material”. (Ada Pellegrini, in Ob. Cit. Pág 39)

Nesse sentido o aresto do Superior Tribunal de Justiça, proferido no julgamento do Recurso Especial n.º 49.272-6-RS:

“Os interesses individuais, *in casu* (suspensão do indevido pagamento de taxa de iluminação pública), embora pertinentes a pessoas naturais, se visualizados em seu conjunto, em forma coletiva e impessoal, transcendem a esfera de interesses puramente individuais e passam a constituir interesses

da coletividade como um todo, impondo-se a proteção por via de instrumento processual único e de eficácia imediata – ‘A ação coletiva’ ”.

Não é demais notar que alguns aplicadores do Direito ainda não se aperceberam da importância dessa evolução jurídica, talvez porque não compreenderam o exato alcance das ações coletivas e o conceito de interesse coletivo em sentido amplo, pois, ao contrário do que afirmam, as necessidades comuns de uma pluralidade de pessoas merecem análise coletiva, ainda que individualmente sentidas, posto que são interesses singulares de dimensão comunitária e, portanto, de interesse social. São os chamados interesses individuais homogêneos, que, a propósito, são também considerados coletivos em sentido amplo.

Em outras palavras, os interesses dessa categoria de pessoas não são, obviamente, transindividuais, mas individuais, como o próprio nome revela (individuais homogêneos), e a criação do processo para a tutela desses interesses teve por objetivo facilitar o acesso à Justiça e garantir tratamento global às inúmeras pretensões individuais que, por serem decorrentes de origem comum e de interesse social, repise-se, exigem um julgamento único, evitando-se decisões contraditórias, além de resguardar princípios como o da economia processual.

Essa evolução processual não pode ser ignorada.

Aliás, como bem frisou DINAMARCO, citando CAPPELLETTI, “um processo civil realmente transformador exige o revelar da natureza das questões posta em Juízo, pois nenhuma ação transformadora poderá ser bem sucedida se ignorarmos a natureza das coisas com que lidamos” (*in A Instrumentalidade do Processo*, 1987, pág. 20).

II.III DA VENDA DOLOSA DOS LOTES SITUADOS NO XXXXXX E A OCORRÊNCIA DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

No decorrer do ano de 2006, os requeridos se reuniram com o propósito de "parcelarem irregularmente a área conhecida como XXXXXX, situada nas proximidades da XXXXX, a qual foi vendida em lotes a diversas pessoas sob a denominação de XXXXXX. (Inquérito Cit.). Em face desse fato, foram indiciados como incurso nos artigos 288, caput do CPB e art. 50, inciso I e III da Lei 6.766/79, todos C/C art. 69 do CPB.

Os depoimentos e documentos existentes nos autos do citado inquérito (cópias anexas) contêm informações preciosas acerca da gênese da formação do "condomínio XXXX", bem como do modo de operação dos responsáveis pela grilagem, loteamento ilegal e subsequente venda dos lotes. A conclusão que se extrai do exame dos elementos até então disponíveis é de que a venda dos lotes deu-se no contexto de uma atividade organizada, envolvendo várias pessoas com funções distintas, mas com o único propósito de lucrarem com a atividade de venda de lotes. Aliás, o surgimento do condomínio Alegria do Norte é semelhante ao de tantos outros no Distrito Federal.

Em resumo, é possível afirmar que o réu XXXXXXXX e sua esposa XXXXX, que detinham, ao lado de outras pessoas, a posse da área do XXXXX, resolveram alienar os direitos possessórios para XXXXXX e XXXXXX, pelo valor de R\$ XXXXX, sabendo que a destinação seria o parcelamento ilegal. A pedido de XXXXXX, a cessão de direitos foi passada em favor de XXXXXXXX. Por

sua vez, XXXX passou nova cessão de direitos em favor de XXXXXX, seguindo instruções de XXXXXX.

Certo é o fato do aparecimento plural dos réus na venda ilegal dos lotes, o que, por si só, deflagra a responsabilidade solidária pela reparação dos danos causados aos compradores, já que todos contribuíram, em maior ou menor grau, repise-se, para a ofensa perpetrada contra os adquirentes de lotes, sendo certo, ainda, afirmar que a solidariedade deriva da própria natureza da ação. Neste sentido o voto da Ministra Eliana Calmom proferido no RE 18.567/SP – DJU 1.02.2000 – STJ – 2ª Turma, o qual transcrevemos em parte:

“A solidariedade é um traço que identifica a ação civil pública como um instrumento que se dirige contra todos aqueles que estejam ligados por uma base comum, como por exemplo, as empresas que se situam na área industrial que sofreu poluição, solidariedade esta que, após a perícia pode ser descartada em termos de responsabilidade patrimonial.”

Por oportuno, transcrevemos parte do estudo publicado por Hélio de Andrade Silva, no qual descreve a dinâmica da atividade organizada de parcelamento ilegal do solo no Distrito Federal:

“Os loteamentos ilegais são aqueles que não foram aprovados pelo poder público. Os 'grileiros' parcelam terrenos urbanos, sem o respectivo título de propriedade. Não há qualquer tipo de planejamento urbano ou de impacto ambiental, muito menos ocorre a transferência de áreas de logradouros públicos ao domínio governamental. Feito o loteamento põem-se os lotes à venda, de forma escusa e clandestina. Os

compradores são na maioria das vezes enganados e com a atuação do poder estatal perdem seu terreno e a casa que ergueram, também clandestinamente, porque não tinham documentos que lhes permitissem edificar o lote.

Os loteamentos irregulares repercutem sobre o plano urbanístico do Distrito Federal. Tem implicações sobre o bem-estar da coletividade em geral e comprometem o futuro local. A invasão de áreas públicas não pode ser entendida como simples caso de abuso do direito de propriedade do solo. O parcelamento ilegal com o objetivo de lucro é definido como crime. Não pode ser entendido apenas como um ato jurídico pelo qual se fraciona a propriedade e se criam direitos decorrentes entre o loteador e o adquirente do lote.

(...)

A ação dos “grileiros” pode ser considerada como a atuação de um bando voltado para a prática do crime organizado. A grilagem no Distrito Federal já é jocosamente reconhecida como a modalidade de crime mais organizado existente na região do Planalto Central. Como o alvo preferido de invasão é sobre terras públicas, o delito é cometido contra o patrimônio do Estado.

A promessa de lote fácil parte muitas vezes de políticos, servindo como chamariz para eleitores humildes. Utiliza-se do velho clientelismo político, onde o lote vira moeda eleitoral e alimenta a cultura da invasão.

A Polícia Federal, através de investigações realizadas ao longo do ano de 2002, já conseguiu identificar mais de mil nomes de

peessoas ligadas ao parcelamento ilegal de solo. A Missão Especial do Ministério da Justiça que investiga a grilagem de terras no DF, afirma em seu relatório, que como ponto em comum de todas as quadrilhas em ação há a participação de agentes públicos. Servidores que teriam o dever de defender o patrimônio público estão comprometidos com a sua dilapidação. A grilagem é o exemplo da omissão do poder público.

(...)

Deve-se ter em mente que o parcelamento ilegal do solo no DF não é apenas uma resposta à demanda legítima por moradia. Transformou-se em um processo orquestrado de apropriação irregular dos espaços urbanos. Na sua condução encontram-se quadrilhas organizadas, respaldadas por um aparato jurídico que tenta dar aparência de legalidade junto ao Poder Público. As promessas de regularização dos loteamentos irregulares servem apenas para estimular mais ainda a atividade ilegal. As tentativas de desmantelamento dos esquemas criminosos de parcelamento do solo tem se mostrado inócuas para desestimular a atividade. O poder público local tem se mostrado impotente para reverter a situação”. (SILVA, Hélio de Andrade. Os problemas fundiários do Distrito Federal. Mundo Jurídico, São Paulo, 2006. Disponível em: www.mundojuridico.adv.br. Acesso em: 23 de fevereiro de 2007).

a) anulação em virtude da ocorrência de dolo, pois o réu usou de artifícios ardis para induzir o autor a contratar, valendo-se de falsas promessas de que não havia qualquer risco de perda do terreno;

b) rescisão (em caráter eventual), pois ao alienar a posse de um terreno, o réu obrigou-se a assegurar a possibilidade de exercício da posse por parte do cessionário e não cumpriu essa obrigação.

III. DA TUTELA ANTECIPADA

É necessária a concessão da tutela antecipada para que o patrimônio porventura encontrado em nome dos réus seja bloqueado, já que a verossimilhança da alegação está evidenciada nas razões acima aduzidas, bem como nos documentos ora juntados, que constituem prova inequívoca de que os moradores do parque da vaquejada foram ludibriados.

Com efeito, como é sabido, os “grileiros” utilizam-se furtivamente de interposta pessoa para alcançar fins ilícitos prejudicando o interesse de terceiros detentores de necessidade de moradia, bem assim transferem seu patrimônio para “laranjas”, dificultando a execução de provimentos jurisdicionais proferidos quando da fase de cumprimento de sentença. Daí a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, vez que não se pode negar o perigo de verem os moradores com um título judicial que não ganhará eficácia ante a possibilidade de dilapidação do patrimônio dos requeridos.

Desta forma, com respaldo no art 273, I do CPC, aplicável subsidiariamente à ação civil pública por força do art. 19 da Lei nº 7.347/85, requer a Defensoria Pública seja concedida a tutela antecipada, com o fim de:

- 1) seja decretada a indisponibilidade dos bens dos réus;

- 2) seja dirigido ofício ao Detran a fim de que se efetue o bloqueio de eventuais veículos encontrados em nome dos réus;
- 3) seja bloqueado os saldos em conta bancária ou aplicações financeiras pelo sistema BACEN-JUD, bem assim requisição de cópias dos extratos bancários desde junho de 2006, data em que foi iniciada a venda ilegal da área;
- 4) seja expedido ofício aos cartórios de registro de imóveis do DF para que informem sobre a existência de imóveis em nome dos réus e eventuais alienações ocorridas após junho de 2006, assim como bloqueiem eventuais alienações;
- 5) seja expedido ofício aos Cartórios de Títulos e documentos do DF, a fim de que informem a existência de cessões de direitos sobre bens imóveis em nome dos réus ou de procurações dando poderes de transferência de imóveis em que os réus constem como outorgantes ou outorgados;
- 6) seja expedido ofício à Receita Federal, para que remeta cópias das declarações de bens e rendimentos dos réus, dos últimos cinco anos;
- 7) seja expedido ofício à Receita Federal a fim de que informe o CPF de Fulano, RG xxxx SSP DF, nascido em 21/05/1983, bem assim as respectivas declarações de rendimentos dos últimos cinco anos.

IV – DOS PEDIDOS FINAIS:

Por todo o exposto, requer a Defensoria Pública:

a) sejam os réus citados para responder aos termos da presente Ação Civil Pública, se assim desejarem, pena de revelia, julgando os pedidos inteiramente procedente para os fins de reconhecer a responsabilidade solidária dos mesmos pelos danos causados a todas as pessoas que compraram lotes no XXXXX, bem assim condená-los genericamente a ressarcir as vítimas em face do ilícito antes mencionado, nos termos do art. 286, II do CPC, cujo *quantum debeatur* será apurado em liquidação de sentença.

b) A intimação do Ministério Público

c) O julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, I do CPC, na medida que as provas ora carreadas são suficiente para a instrução da demanda. Porém, se assim V. Exa. não entender, protesta pela realização de todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente juntada de novos documentos, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal dos requeridos, sob pena de confissão.

Valor da causa: R\$ XXXXXX

XXXXXXXXXX – DF, XX de XXXXXX de XXXX.

Procuradora de Assistência judiciária
Judiciária

Procurador de Assistência

