



Tribunal de Justiça de Pernambuco

Poder Judiciário

Vara Única da Comarca de Brejo da Madre de Deus

Rua da Saudade, nº 35, Centro, Brejo da Madre de Deus (PE), CEP: 55195-870 - Telefone: (81)
3747-4920

Autos nº 0000175-36.2025.8.17.2340

AUTOR(A): JOSE MARCEONILLO DE SOUZA FILHO

RÉU: PAULO ANDRE PEREIRA CHAVES, PAULO ANDRE PEREIRA CHAVES IMOBILIARIA

DECISÃO

Trata-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C PEDIDO REINTEGRAÇÃO DE POSSE – TUTELA DE URGÊNCIA – DANOS MORAIS E MATERIAIS ajuizada por JOSÉ MARCEONILLO DE SOUZA FILHO em face de PAULO ANDRÉ PEREIRA CHAVES e PAULO ANDRÉ PEREIRA CHAVES IMOBILIÁRIA ME.

Em síntese, alega o autor que é legítimo possuidor de um terreno denominado Loteamento Maria Tavares de Souza, localizado em Brejo da Madre de Deus/PE.

Narra que, em 05 de dezembro de 2023, contratou o réu Paulo André Pereira Chaves, corretor de imóveis, para intermediação de regularização do loteamento Maria Tavares de Souza, pertencente ao autor e seus irmãos.



Alega que, após o réu iniciar a estruturação do terreno para regularização dos lotes, ele passou a vender os referidos lotes sem autorização dos proprietários e sem repassar os valores pela venda, emitindo aos compradores contratos de compra e venda de imóveis, apresentando-se como legítimo proprietário e vendedor dos lotes.

Aduz que os lotes foram vendidos em sua grande maioria com pagamentos em espécie realizados na assinatura do contrato, garantindo ao comprador a imissão na posse, tudo isso sem o conhecimento dos legítimos proprietários.

Afirma que os compradores iniciaram várias construções no local e, ao serem interpelados pelo autor indagando quem teria autorizado as construções, foi surpreendido com a apresentação de contratos de compra e venda onde o réu se apresenta como proprietário, afirmando que ele mesmo expediria em nome dos compradores alvarás de construção e IPTU.

Alega que procurou o réu para buscar soluções, passando-se 09 meses de negociações onde o réu apresentou várias situações para não pagar o valor que auferiu da venda dos lotes, descumprindo os prazos estabelecidos e chegando ao extremo de ameaçar os legítimos proprietários.

Destaca que o réu confessou o débito em conversa via aplicativo WhatsApp em 05/07/2024, inclusive afirmando que iria fazer uma reunião com as pessoas lesadas que compraram os terrenos para fazer propostas e distratos, contando com a demora do Poder Judiciário para fundamentar sua conduta criminosa.

Acrescenta que o réu responde a diversos outros procedimentos e ações judiciais por condutas semelhantes, caracterizando um padrão de atuação fraudulenta, com prejuízo estimado de R\$ 799.500,00 (Setecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais) a várias vítimas em Brejo da Madre de Deus.



Requer, em sede de tutela de urgência: a) a reintegração de posse do imóvel; b) a proibição de comercialização, promessa de venda, cessão ou qualquer forma de disposição dos lotes integrantes da gleba; c) a proibição de firmar contratos ou realizar negociações envolvendo a área em litígio; d) a proibição de praticar qualquer ato que impeça ou dificulte a posse do autor sobre os lotes; e) a restrição administrativa com expedição de ofício à Secretaria de Obras do município, determinando que não sejam concedidos alvarás de construção para o imóvel; f) a restrição cartorária com expedição de ofícios aos Cartórios de Notas locais para que se abstenham de reconhecer firmas em contratos de compra e venda que envolvam o "Loteamento Maria Tavares de Souza" sem a devida aprovação do loteamento pela Prefeitura.

Juntou documentos, incluindo contrato de parceria, imagens de construções no loteamento, contratos de compra e venda realizados pelo réu, boletim de ocorrência, inquérito policial, e outras provas documentais.

É o relatório. Decido.

Para a concessão da tutela de urgência, necessário se faz a presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC, quais sejam: a probabilidade do direito invocado (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

No caso em análise, constato que estão presentes os requisitos necessários para a concessão parcial da tutela de urgência pleiteada.

A probabilidade do direito restou demonstrada pelos documentos acostados aos autos, notadamente o contrato de parceria que comprova a relação



estabelecida entre as partes, bem como os demais documentos que evidenciam as irregularidades praticadas pelo réu.

Os contratos de compra e venda fornecidos pelo autor demonstram que o réu efetivamente comercializou os lotes sem autorização, apresentando-se como proprietário ou pessoa autorizada a negociar os imóveis, auferindo valores estimados em R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais) sem repasse ao legítimo proprietário.

Destaque-se ainda as conversas por aplicativo de mensagens onde o próprio réu confessa o débito e menciona a intenção de convocar uma reunião com os compradores dos lotes para propor distratos, contando expressamente com a demora do Poder Judiciário para implementar sua estratégia.

Ademais, merece atenção o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 2.166.273/SP), mencionado pela parte autora, no sentido de que a venda de lote não registrado possui objeto ilícito e deve ser declarada nula de pleno direito, independentemente do adquirente ter ciência da irregularidade no momento da compra, por expressa vedação do art. 37 da Lei nº 6.766/79.

O perigo de dano, por sua vez, decorre da possibilidade de continuidade das vendas irregulares e da realização de novas construções na área, o que poderia causar prejuízos ainda maiores ao autor e a terceiros de boa-fé, além de dificultar a futura regularização do loteamento.

De relevância, ainda, o fato de que o réu responde a diversos outros processos e procedimentos por condutas semelhantes, o que reforça a necessidade de intervenção judicial para evitar novos prejuízos.



No que concerne ao pedido de reintegração de posse, verifico que o mesmo merece análise mais detalhada, uma vez que envolve terceiros adquirentes dos lotes que não integram a lide, sendo prudente postergar sua apreciação para momento posterior à apresentação de contestação ou justificação prévia, nos termos do art. 562 do CPC.

Quanto aos demais pedidos de tutela de urgência, entendo que são pertinentes e encontram respaldo na documentação apresentada, visando impedir novas vendas irregulares e proteger terceiros de boa-fé.

Diante do exposto, DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA para:

1) Determinar que os réus se abstenham de comercializar, prometer vender, ceder ou de qualquer forma dispor dos lotes integrantes do loteamento descrito na inicial (Loteamento Maria Tavares de Souza);

2) Proibir os réus de firmar contratos ou realizar negociações envolvendo a área em litígio;

3) Proibir os réus de praticar qualquer ato que impeça ou dificulte a posse do autor sobre os lotes;

4) Determinar a expedição de ofício à Secretaria de Obras e Planejamento do município de Brejo da Madre de Deus/PE para que não sejam concedidos alvarás de construção para o imóvel objeto da lide, bem como para que sejam embargadas quaisquer obras iniciadas no local irregularmente;



5) Determinar a expedição de ofícios aos Cartórios de Notas de Brejo da Madre de Deus, Fazenda Nova e São Domingos, para que se abstenham de reconhecer firmas em contratos de compra e venda que envolvam o "Loteamento Maria Tavares de Souza", sem a devida aprovação do loteamento pela Prefeitura.

Em caso de descumprimento de qualquer das determinações acima, fixo multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada ao valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Quanto ao pedido de reintegração de posse, postergo sua análise para momento posterior à apresentação de contestação ou realização de audiência de justificação, nos termos do art. 562 do CPC, considerando a necessidade de melhor instrução probatória e a presença de terceiros adquirentes que não integram a lide.

DEFIRO o pedido de justiça gratuita.

CITEM-SE os réus para, querendo, apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia e presunção de veracidade dos fatos articulados na inicial, nos termos do art. 344 do CPC.

Cumpra-se, expedindo-se o necessário.

Brejo da Madre de Deus (PE), *data da assinatura eletrônica*.

LUCAS DO MONTE SILVA

Juiz Substituto

