



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

Rua Augusta Muller Bohner, 300D - Bairro: Passo dos Fortes - CEP: 89805900 - Fone: (49) 3321-4145 - Email: chapeco.fazenda1@tjsc.jus.br

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL Nº 5011402-32.2019.8.24.0018/SC

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

RÉU: BEDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

SENTENÇA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO** ajuizou a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** contra **BEDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**.

Para tanto, argumentou, em síntese, que: a ré implantou de forma regular os Loteamentos Horizontes Azuis I e III em que a metragem mínima é de 360 m² e, posteriormente, passou a realizar diversas vendas em desacordo com as normas registras e urbanísticas, alienando frações ideais de lotes, em condomínio entre os negociantes, em muitos casos com parcelas ideais inferiores ao mínimo que cada lote deveria ter; em dezembro/2015 a Serventia Imobiliária encaminhou expediente relatando a alienação da área de 221,22 m², em condomínio com área maior de 494,93 m² (matrícula n. 110.849) e uma área de 109,50 m², em condomínio com área maior de 437,70 m² (matrícula n. 115.850); a Diretoria de Planejamento Urbano do Município de Chapecó vistoriou o local e constatou a existência de até três edificações por lote, cujo acesso ocorre por servidão aberta dentro dos limites do lote; a prática ilegal ocorreu na venda de vários lotes, nos quais os contraentes estabeleceram apenas uma relação aparente de condomínio para lavrar escritura e dar autenticidade aos negócios e, a partir da realização do negócio, já especificavam suas frações ideais de terreno e onde elas se localizavam no imóvel, exercendo cada um com exclusividade, o direito de propriedade sobre a sua fração; a proposta de ajustamento de conduta ofertada aos representantes da ré foi rejeitada; a ré auferiu com referidas vendas o valor aproximado de R\$ 811.200,00; a ré apresentou uma lista de lotes não vendidos, destacando que a partir daquela data (13/9/2016) não mais venderia lotes em condomínio, compromisso que foi descumprido. Requereu, em liminar, a imposição à ré de obrigação de não fazer, consistente em não celebrar contratos de compra e venda e de escrituras públicas relativos à alienação de lotes em condomínio *pro indiviso* entre os compradores e vendedores com a definição de frações ideais e individualizadas com metragens inferiores ao estabelecido no Plano Diretor em todos os seus empreendimentos. Ao final, pleiteou a confirmação dos efeitos da liminar, bem como a regularização registral para desmembramento dos lotes, desde que não resultem metragem inferior a 360 m² ou não sendo possível a regularização o desfazimento dos negócios jurídicos entabulados com anuência dos adquirentes ou ainda, caso não haja anuência, na obrigação de indenizar a coletividade pelo dano urbanístico provocado em valor igual ou superior às vendas de lotes não regularizados.

A tutela de urgência foi deferida.

Citada, a ré apresentou contestação, arguindo, em síntese, que: a compra e venda sempre foi realizada por corretores de imóveis e dificilmente foi feita diretamente pela ré; nunca teve conhecimento de que as aquisições pudessem realizar nova subdivisão do lote,



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

até porque não é obrigada a saber para qual finalidade os adquirentes estão comprando o imóvel; o município não apresentou objeção para emissão do ITBI e efetivação das vendas; as serventias lavraram as escrituras públicas; a Serventia Imobiliária notificou o Ministério Público, mas não alertou à vendedora ou adquirentes, continuando a realizar os atos registrais; após as recomendações encaminhadas pelo autor, somente alienou a diferentes compradores (com evidente formação de condomínio); os compradores sempre declararam no ato da lavratura dos instrumentos a ciência de que a propriedade não poderia ser fracionada; não há como a ré identificar se os adquirentes convivem em união estável; muitos dos condomínios foram formados em vendas sucessivas, das quais não participou; impor à ré o dever de resolver a situação, quer pela regularização junto ao Município, quer pela compra dos lotes, exigiria a participação destas personalidades na lide, sob pena de qualquer provimento jurisdicional se tornar inexecutível e ineficaz, logo o pedido é impossível; eventual fracionamento irregular foi praticado pelos adquirentes; a orientação de regulamentação expedida pela e. Corregedoria (CNCJG, art. 804) sequer existia ao tempo da implantação do empreendimento; são os compradores que declaram no momento da lavratura da escritura se tratar de efetivo condomínio e não o loteador que aliena o imóvel, além da participação do próprio sistema registral na regularização da negociação do lote em condomínio; impossibilidade de retorno ao estado anterior; incompatível o pedido de regularização registral ou de recompra dos lotes pela ré, já que a aquisição dos respectivos imóveis em condomínio se deu por vontade e absoluta consciência dos adquirentes; após a aquisição dos terrenos a empresa não pode mais ser responsabilizada pelas atividades promovidas pelos adquirentes; os adquirentes, com o consentimento da prefeitura promoveram edificações sobre os imóveis, tornando-se assim uma situação de fato já consolidada; não há prejuízos aos interessados na realização da transferência da propriedade em condomínio, pois sempre foram instituídos a pedido dos adquirentes, tampouco prejuízo ao Município (postura urbana ou mesmo meio ambiente urbano), já que este mesmo ente federativo nunca se opôs à venda de imóveis em condomínio; em relação ao pedido indenizatório a título sucessivo, há meras referências argumentativas, sem descrição de eventuais danos que possam ter sido gerados pela suposta burla ao sistema; a quantificação do dano não é o valor do imóvel vendido; há manifesta prescrição do pleito indenizatório. Requereu a improcedência dos pedidos.

Houve réplica.

O autor pugnou pelo julgamento antecipado do feito, postulando a conversão em perdas e danos ao argumento da impossibilidade de regularizar o loteamento, e a ré pela produção de prova oral e pericial.

Decido:

Trata-se de Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO contra BEDIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, visando a imposição à ré de obrigação de não fazer, consistente em não celebrar contratos de compra e venda e de escrituras públicas relativos à alienação de lotes em condomínio *pro indiviso* entre os compradores e vendedores com a definição de frações ideais e individualizadas com metragens inferiores ao estabelecido no Plano Diretor em todos os seus empreendimentos, bem como a regularização registral para desmembramento dos lotes, desde que não resultem metragem inferior a 360 m² ou, não sendo possível a regularização, o desfazimento



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

dos negócios jurídicos entabulados com anuência dos adquirentes ou, ainda, caso não haja anuência, na obrigação de indenizar a coletividade pelo dano urbanístico provocado em valor igual ou superior às vendas de lotes não regularizados.

O presente feito comporta julgamento no estado em que se encontra, vez que os fatos estão postos de forma inteligível, bem como apresentada documentação suficiente para permitir segura formação da convicção (CPC, art. 355, inciso I), sendo dispensáveis para a análise do pedido inicial a produção de provas postulada pela ré no evento 23. Quanto ao autor, postulou o julgamento antecipado, não pondendo tal julgamento o ser em prejuízo à ré quanto às provas não produzidas.

A preliminar de ilegitimidade passiva aduzida pela parte ré diz respeito ao mérito e será analisada na sequência.

A arguição de prescrição do pedido indenizatório será analisada com o mérito, pois se tratam de atos individualizados e realizados em diversas datas.

Outrossim, considerando que o próprio autor reconhece a impossibilidade/inviabilidade de regularização dos imóveis aduzindo que (evento 24), *"a menos que uma operação de guerra seja feita, não será viável a demolição das residências, o desfazimento de todos os contratos, a retirada de toda a população que, enfim, a Bedin Ltda., apenas para maximizar seus lucros, levou a efeito. Resta portanto, a obrigação de indenizar a coletividade em razão do dano urbanístico provocado"*, deve ser indeferida a pretensão de formação de litisconsórcio passivo com os adquirentes dos lotes, pois o próprio autor reconhece inviável atualmente desfazer os contratos e vendas realizadas, propugnando a conversão em perdas e danos.

No mérito, dispõe o Código Civil sobre o condomínio comum:

"Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la."

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros."

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita."

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos."

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal."

§ 1º—Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem."



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

§ 2º—Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º—Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º—Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º—A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho."

Do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, destaca-se:

"Art. 713. É vedado ao oficial proceder ao registro de:

I – venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado;



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

II – fração ideal de condomínio não aprovado pelo município;

III – fração ideal com localização, numeração e metragem certa;

IV – qualquer forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil ou que, de modo oblíquo e irregular, caracterize parcelamento do solo urbano; e

V – escritura pública ou contrato particular que verse sobre promessa de compra e venda de propriedade imobiliária e implique parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

Art. 714. As frações ideais poderão estar expressas, sem distinção, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou área.

Art. 715. Para a configuração de loteamento clandestino, deve-se considerar, dentre outros dados objetivos a serem isolada ou conjuntamente valorados:

I – a disparidade entre a área fracionada e a do todo maior;

II – a forma de pagamento em prestações; e

III – os critérios de rescisão contratual.

[...]

Art. 717. Diante de indícios da existência de loteamento clandestino, o oficial noticiará tal fato ao representante do Ministério Público, com remessa de cópia da documentação disponível.

[...]

Art. 804. É vedado ao tabelião lavrar escritura relativa à alienação de fração ideal quando, à base de dados objetivos, verificar a presença de indícios de fraude ou infringência à lei de parcelamento do solo.

§ 1º Tal vedação estende-se à escritura de posse se identificados indícios de formação de condomínio irregular ou que se destine, de forma simulada, à regularização de loteamento clandestino.

§ 2º Na dúvida, o tabelião submeterá a questão à apreciação do juiz de registros públicos."

In casu, cabe observar se as frações ideais foram alienadas aos adquirentes com individualização de áreas ou eventuais localizações previamente definidas.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

Isso porque, havendo delimitação da fração ideal em alguma área ou perímetro específico, com numeração, metragens, entre outros, há evidente burla à lei de parcelamento, pois essa delimitação não é admitida na hipótese de condomínio comum, onde, embora haja uma fração ideal pertencente a cada condômino, cada um deles é ao mesmo tempo proprietário do todo e não de uma área com perimetrais certas.

Por outro lado, quando não se extraem elementos de que a intenção seja de plano a venda atinente à divisão fática do lote, não se pode considerar irregular a venda em condomínio.

Se proibido terminantemente fosse, assim estaria definido ao menos no Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, o qual, pela redação de seus artigos transcritos, permite a instituição de condomínio, desde que não configure parcelamento irregular.

Desse modo, imprescindível averiguar as matrículas juntadas ao feito, identificando em quais delas a ré tinha conhecimento que a alienação seria concretizada em condomínio com metragem e delimitações certas, uma vez que não é proibida a venda em condomínio ordinário, mas quando é realizada venda de fração ideal já delimitada caracteriza ato de parcelamento irregular.

Considerando que o ônus da prova sobre os fatos alegados na inicial recai sobre o autor (CPC, art. 373, I) e tendo este insistido apenas na prova documental, cabe verificar em quais matrículas juntadas ao feito está evidenciada a intenção da ré em realizar o parcelamento irregular.

Vejamos a descrição constante em cada uma das matrículas atinentes às alienações realizadas pela ré, uma vez que a documentação juntada ao feito é vasta, repetitiva e aleatória, sem descrição coerente e organizada na inicial, sendo necessário analisar pormenorizadamente:

- Matrícula n. 61.918: adquirentes Dilimar Marcon e Lice Aparecida Dias, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 192);

- Matrícula n. 67.390: adquirentes Alceri Garda e Analice Alves de Quadros, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 193);

- Matrícula n. 69.955: adquirentes Paulo Everaldo Brazzo e Rosalvo Soares, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 195);

- Matrícula n. 72.129: adquirentes Lisério Borges e sua esposa Marlene Fátima Pinto de Toledo Borges, Alcides Luiz Bedin e Aracy Luchezi Bedin, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 197);

- Matrícula n. 72.517: adquirentes Kassys Cley Passaia e sua companheira Debora Soligo Araldi, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 199);



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

- Matrícula n. 74.100: adquirentes André Bratz e sua esposa Simone Nunez de Moraes Bratz, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 202);

- Matrícula n. 74866: adquirentes Terezinha Maciel e seu esposo Luis Alberto de Oliveira e Odair José Lazaretti dos Santos, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 205);

- Matrícula n. 74.969: adquirentes Alcir Antonio Alves Pereira e Maria Padilha, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 206);

- Matrícula n. 75.334: adquirentes Francisco Ademar Palhano e sua esposa Maria Trindade Rodrigues Palhano, Virginia Bernardete Jung e Delamar Antonio Sonalijo, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 207);

- Matrícula n. 75.335: adquirentes Teresa dos Anjos, Alcides Luiz Bedin casado com Aracy Luchezi Bedin, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 211);

- Matrícula n. 76.511: adquirente Edenilso Antonio Cappelletto, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 212);

- Matrícula n. 77.173: adquirentes Antonio Sebastião Schneider e sua esposa Amelia Zuffo Schneider e Altair Marcos Schneider, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 214);

- Matrícula n. 77.637: adquirentes Luiz Prado da Rosa e Marines Lunedo, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 215);

- Matrícula n. 78.426: adquirentes Nelson da Silva casado com Adriana de Quadros da Silva e Demar Chaves, identificado como pertencendo aos compradores, em condomínio entre eles, na proporção de 50% para cada um (anexo 4, fls. 217);

- Matrícula n. 79.022: adquirentes Diane de Lurdes Ambrosio e Evandro Carlos Brazzo, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 219);

- Matrícula n. 79.147: adquirentes Vilmar Gonçalves casado com Dilce Albina Gonçalves, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 221);

- Matrícula n. 79.465: adquirentes Salete Pereira Talasca casada com Paulino Talasca e Alcides Luiz Bedin casado com Aracy Luchezi Bedin, em condomínio dentre eles, na proporção de 50% do lote para cada um (anexo 4, fls. 223);

- Matrícula n. 79.755: adquirentes Jose Milton da Silva e Teresinha Aparecida dos Santos, em condomínio, sendo as frações ideais de 237,62 m² a José e de 256,65m² a Teresinha (anexo 4, fls. 224);



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

- Matrícula n. 79.756: adquirentes Daniel de Melo e, posteriormente, Luis Daniel Santa Catarina, 50% da área cada um, ou seja, 239,39 m², em condomínio dentro de área maior (anexo 4, fls. 227-228);

- Matrícula n. 80.259: adquirentes Amélio Piloni e Sandra da Silva Pavão, fica o imóvel dividido em 50% para cada um (anexo 4, fls. 229);

- Matrícula n. 81.076: adquirentes Carmelindo Mazzochi casado com Neiva Rosa Machado Mazzochi, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 4, fls. 230);

- Matrícula n. 81.306: adquirentes Irineo Antônio Bedin, Daniel Reis Feijó casado com Izadora Cristiane de Jesus Feijó e Josiani Raquel da Rosa, em condomínio entre eles, na proporção de 50% para cada um (anexo 5, fls. 232);

- Matrícula n. 82.285: adquirentes Nilson da Rosa casado com Luiza de Fátima Vaz da Rosa, somente a fração ideal de 50,58% (anexo 5, fls. 234);

- Matrícula n. 84.183: adquirentes Gilmar Antonio Lazarotto casado com Angelina Lazarotto e Aline Fatima Lazarotto, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 5, fls. 235);

- Matrícula n. 84.692: adquirentes Eugênio Bueno casado com Terezinha Vieira dos Santos Bueno, somente a fração ideal de 50%, equivalente a área de 243,36 m², em condomínio dentro da área maior (anexo 5, fls. 236);

- Matrícula n. 88.304: adquirentes Claudécir Fagundes e Renato Fagundes, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 5, fls. 239);

- Matrícula n. 90.424: adquirentes Marcia Marli Hasckel, e, posteriormente, Lenoir Fortes casado com Zelia Prestes Fortes, fração ideal de 50% cada um, equivalente a 245,20 m², em condomínio dentro da área maior (anexo 5, fls. 240-242);

- Matrícula n. 92.042: adquirentes Ademir Roque Glanert e Adriano Glanert, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 5, fls. 243);

- Matrícula n. 92.360: adquirente Valessa de Vargas, somente a fração ideal de 50% do imóvel, em condomínio dentro da área maior (anexo 5, fls. 244);

- Matrícula n. 94.537: adquirentes Vilmar Bonfim e Solange Vieira, somente a área de 200 m², em condomínio dentro da área maior, posteriormente a Tereza Maria Sander, a área de 245,66 m² e de 49,40 m², em condomínio dentro da área maior (anexo 5, fls. 245-246);

- Matrícula n. 95.083: adquirentes Osmir Rodrigues da Silva e sua esposa Lucimar Vieira da Silva, Odinei Rodrigues da Silva e sua esposa Rozane Salete Alba da Silva, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 5, fls. 248);



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

- Matrícula n. 98.610: adquirentes Pedro Rodrigues Barbosa casado com Maria Helena Rodrigues Barbosa e Antonia de Lemes Inacio, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 5, fls. 250);

- Matrícula n. 98.931: adquirentes Carmen Maria dos Santos e Marlon Dias, na proporção de 50% para cada um, em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 252);

- Matrícula n. 100.972: adquirente Marcos José Setti, somente a fração ideal de 229,64 m², em condomínio dentro da área maior (anexo 5, fls. 254);

- Matrícula n. 101.200: adquirentes Alcinda Cezar de Almeida e Adão Cezar de Almeida, na proporção de 50% para cada um, em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 255);

- Matrícula n. 101.772: adquirentes Dirceu Antonio Bojarski e Luis Felipe Plautha Bojarski, a proporção de 50% para cada um, em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 256);

- Matrícula n. 103.226: adquirentes Edinei Marciano Teixeira casado com Mirian Angela Motta Teixeira e Edilson José Teixeira, sendo 50% da empresa Bedin, 25% a Edinei e 25% a Edilson, (anexo 5, fls. 257);

- Matrícula n. 107.449: adquirentes Adenise da Silva e Paulo Antonio Piassa, na proporção de 50% para cada um, em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 259);

- Matrícula n. 112.121: adquirentes Luiz Antonio Bomfim, somente a fração ideal de 266,80 m², em condomínio dentro da área maior, (anexo 5, fls. 260);

- Matrícula n. 115.849: adquirentes Leonir Alves de Moraes casado com Arlete Maria Alberti de Moraes, somente a fração ideal de 221,22 m², e, posteriormente, a Severino Magrin, a fração ideal de 273,71 m², em condomínio pro indiviso, dentro da área maior (anexo 5, fls. 262);

- Matrícula n. 115.850: adquirentes Leonir Alves de Moraes casado com Arlete Maria Alberti de Moraes, somente a fração ideal de 109,50 m², em condomínio pro indiviso dentro da área maior (anexo 5, fls. 264-265);

- Matrícula n. 115.861: adquirentes Dirlei Ramos, somente a fração ideal de 222,32 m², em condomínio pro indiviso dentro da área maior (anexo 5, fls. 266-267);

- Matrícula n. 115.912: adquirentes Ivan Pedro Roman e Liliane Wrzesinski, na proporção de 50% para cada um, em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 268-269);

- Matrícula n. 115.989: adquirentes Jairo Chaves casado com Lucia Betlinski Chaves, Severino Martinelli casado com Paula Regina Martinelli, em condomínio pro indiviso entre eles (anexo 5, fls. 270-271);

- Matrícula n. 116.994: adquirentes Rosemar Lopes e Rudinei Lopes, na proporção de 50% para cada um, em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 272);



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

- Matrícula n. 118.331: adquirentes Claudecir do Santos Gomes Correa (120,34 m²), Valtoir Machado (120,47 m²) e Rosane de Fatima Lopes (244,60 m²), em condomínio entre eles (anexo 5, fls. 274);

- Matrícula n. 118.378: adjudicantes Fabricio Tortelli e sua esposa Otilia de Almeida Lara Tortelli, identificado como imóvel objeto da presente matrícula (anexo 5, fls. 276);

- Matrícula n. 128.593: adquirentes Sonia Aparecida de Barros dos Santos casada com Sandro Alex dos Santos, Alexsandro Lemes de Oliveira, Valmor Colussi casado com Deoleis Maria da Silva Colussi, em condomínio pro indiviso entre eles, na proporção de 1/3 cada um (anexo 5, fls. 279);

- Matrícula n. 128.708: adquirente Adair Lemes de Oliveira, somente a fração ideal de 54,2150%, equivalente a 263,23 m², em condomínio pro indiviso, dentro da área maior (anexo 5, fls. 280);

- Matrícula n. 129.347: adquirentes Rosemar de Oliveira e Jussara Belle, na proporção de 50% para cada um, em condomínio pro indiviso, dentro da área maior (anexo 5, fls. 282-283).

Assim, em relação à grande maioria das matrículas imobiliárias juntadas aos autos, não é possível afirmar com exatidão referida intenção, pois a simples venda para duas ou mais pessoas, a título de exemplo, com a menção "do imóvel identificado na presente matrícula", ou com a identificação que o imóvel pertencerá aos adquirentes em condomínio entre eles de forma proporcional com frações ideais representadas por percentuais, frações decimais ou área, por si só, não demonstra irregularidade.

Todavia, algumas matrículas em particular retratam a intenção de parcelamento irregular, o que pode ser verificado nas matrículas n. 79.756, 94.537 e 115.849 (anexo 4, fls. 227-228 e anexo 5, fls. 245-246 e 261-262), nas quais a ré inicialmente vendeu uma fração do lote e, em momento posterior, realizou novas alienações das frações remanescentes a pessoas diversas dos primeiros adquirentes.

Para tal conclusão não há necessidade de prova oral, bastando a análise objetiva dos fatos e as matrículas dos autos.

Tais fatos também não podem ser imputados aos corretores de imóveis que intermediaram as vendas ou aos entes públicos eventualmente participantes, como arguido na contestação, pois não afastam a responsabilidade da ré que firmou os instrumentos para transferência dos imóveis e foi a responsável pelos empreendimentos.

Em uma simples análise do croqui do Município da quadra n. 2938 do lote n. 28, objeto da matrícula n. 94.537 acima indicada (<https://drive.google.com/drive/folders/1MgHWdNk40xo58A9sf4fNYL8vpTmEGnm1>), bem como das imagens existentes no google maps, verifica-se que naquele lote há uma casa na frente delimitada por muros e com uma pequena servidão de chão batido que dá acesso a outra residência aos fundos do mesmo lote



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

(<https://www.google.com/maps/@-27.1218751,-52.6300537,3a,75y,346.38h,75.13t/data=!3m6!1e1!3m4!1sig5IVUauD3DdhYtVysnHlw!2e0!7i13312!8i6656>), ou seja, confirmando os fatos narrados na inicial, uma vez que, inicialmente foi realizada a venda de uma parte delimitada do lote e, posteriormente, a área remanescente.

De igual modo ocorreu com o lote 14 da quadra n. 4665, objeto da matrícula n. 115.849, onde inicialmente foi realizada a venda de parte desse lote e, em momento posterior, vendeu-se a área remanescente, havendo uma residência com muros divisórios na parte frontal do terreno e um acesso lateral aos fundos do terreno, onde edificada uma segunda residência

(https://www.google.com/maps/@-27.1219686,-52.6291674,3a,75y,210.24h,91.84t/data=!3m6!1e1!3m4!1sQo6lWOB3345w6wwwv_S63aA!2e0!7i13312!8i6656).

De igual modo, em consulta ao google maps, em relação ao lote da quadra n. 2934, objeto da matrícula n. 82.285 (anexo 5, fls. 234), não obstante conste no registro tão somente a venda da fração ideal de 50,58% da área do imóvel e o remanescente ainda permaneça na titularidade da ré, as imagens demonstram que no referido terreno, que está localizado na esquina entre as ruas Beloni Trombetta Zanin e Sergipe, há duas residências edificadas, divididas por muros, assim como uma terceira construção em andamento na área central do terreno, forte indicativo de que já houve a venda da área remanescente pela ré.

Enfim, da análise das imagens do referido loteamento, verifica-se que há diversas construções cercadas por muros e nas laterais há uma servidão precária de acesso aos fundos dos lotes, corroborando em parte ao menos, as afirmações lançadas na inicial, inclusive com pontos de energia e água individualizados, a exemplo dos lotes 20 e 21 da quadra n. 2939, objeto das matrículas ns. 84.692 e 92.360, em relação aos quais, no entanto, só há registro da venda da fração ideal de 50% de cada um dos lotes, permanecendo o remanescente na titularidade da ré, conforme anexo 5, fls. 236 e 244 (<https://www.google.com/maps/@-27.1221464,-52.6276932,3a,75y,336.1h,92.25t/data=!3m6!1e1!3m4!1scfe2mkhxya3q7btJEFoTRA!2e0!7i13312!8i6656>).

A situação acima também é evidenciada nas imagens relacionadas às matrículas ns. 112.121 (<https://www.google.com/maps/@-27.1213163,-52.6277273,3a,75y,1.49h,78.45t/data=!3m6!1e1!3m4!1symgC0S-FjJMyvLiliU1j4A!2e0!7i13312!8i6656>), 115.861 (<https://www.google.com/maps/@-27.1227288,-52.6301209,3a,75y,350.08h,72.88t/data=!3m6!1e1!3m4!1sUpz3QAKf-Kj7OddCWER6A!2e0!7i13312!8i6656>) e 128.708 (<https://www.google.com/maps/@-27.1220761,-52.6283204,3a,75y,156.35h,87.73t/data=!3m6!1e1!3m4!1sk5WS4NlebACdZuGK0cNQzw!2e0!7i13312!8i6656>), constantes no anexo 5, fls. 260, 266-267 e 280.

Já nos imóveis de esquina, tal como o sob matrícula n. 115.850 (lote 15 da quadra n. 4.665 - anexo 5, f. 260), verifica-se a existência de até três residências no mesmo lote, todas muradas e cercadas individualmente (<https://www.google.com/maps/@-27.1220025,-52.6289281,3a,90y,231.78h,68.69t/data=!3m6!1e1!3m4!1sLTmx2vdUiMI-7S3P9166w!2e0!7i13312!8i6656>), muito embora efetivamente registrada tão somente a venda de 109,50 m² em forma de fração ideal e sem delimitação da área no registro imobiliário.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

Pertinente observar que as imagens extraídas do Google maps não se consideram novos documentos, senão apenas atualização daquelas imagens já existentes nos autos e que são de acesso público.

Evidenciadas algumas das irregularidades apontadas na inicial, tenho que deve ser acolhida em parte a tese arguida pela defesa de consolidação da situação fática e impossibilidade de retorno ao estado anterior ou de regularização do parcelamento, o que, aliás, foi aceito pelo autor no evento 24, considerando inclusive a existência de vendas posteriores às constantes no feito, e que os imóveis já não pertencem mais à ré, dado o longo lapso temporal de existência e alienações realizadas nos referidos loteamentos.

Desse modo, remanesce apenas o pleito indenizatório, não havendo falar em prescrição, considerando que os atos se deram de forma sucessiva ao longo dos anos e, aparentemente, só cessaram após o ajuizamento da presente ação, inclusive havendo indicativos de que há vendas pendentes de registro imobiliário, pois as imagens do google maps demonstram que alguns imóveis que ainda estariam em titularidade da ré, quando do ajuizamento da presente, já teriam mais de uma residência edificada no mesmo terreno.

Não há dúvidas de que, constatada a impossibilidade de retorno ao estado anterior, os atos praticados pela ré acarretam diversos danos à ordem urbanística, ambiental e aos próprios adquirentes dos lotes, uma vez que não terão como individualizar e legalizar referidos imóveis, tampouco desmembrá-los do condomínio, pois não haverá como respeitar a área mínima de cada lote prevista no plano diretor municipal.

Enfim, criou-se uma situação de irreversibilidade em razão dos atos realizados pela ré em ambos os loteamentos descritos na inicial, nos quais há lotes com média de quatrocentos metros quadrados, nos quais há uma precária servidão e divisão do lote entre dois ou mais sem os equipamentos urbanos correlatos.

Para a caracterização do dano moral coletivo não há necessidade de prova da lesão a consumidores específicos ou violação à personalidade, bastando que esteja caracterizada a prática lesiva que ocasione repulsa social e reflexos negativos de forma geral, como é o caso dos presentes autos, pois cediço que os atos refletem negativamente nas ordens urbanística e ambiental com o nítido intuito de obtenção de lucro pela ré, prejuízo inclusive suportado pelos habitantes da região em razão do conglomerado de residências em pequenos espaços.

A propósito:

"[...] Se, por um lado, o dano moral coletivo não está relacionado a atributos da pessoa humana (dor, sofrimento ou abalo psíquico) e se configura independentemente da demonstração de prejuízos concretos ou de efetivo abalo moral, de outro, somente ficará caracterizado se ocorrer uma lesão a valores fundamentais da sociedade e se essa vulneração ocorrer de forma injusta e intolerável." (REsp 1737428/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/03/2019, DJe 15/03/2019).

Caracterizado, portanto, o dano moral coletivo decorrente das condutas lesivas praticadas pela ré.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

Contudo, quanto ao valor reparatório, não há como acolher o valor postulado na inicial e reiterado no evento 24 a título de conversão em perdas e danos pelos mesmos fatos (R\$ 811.200,00), relativo ao montante recebido com a venda dos lotes que não serão regularizados, uma vez que sequer foi comprovado pelo autor com exatidão a quantidade exata de alienações irregularmente realizadas com culpa da ré, ônus que lhe competia. Ou seja, só se consideram irregulares aquelas vendas em que parte do imóvel permaneceu com a ré e aqueles em que as vendas para os condôminos se deu em momentos distintos, o que se apurou de forma aleatória por ausência de demais provas, mas cuja irregularidade existe e se constata nos autos, pelos exemplos acima destacados.

A fixação do *quantum* indenizatório deve considerar a magnitude dos danos causados, tanto efetivos como em potencial, assim como a gravidade da irregularidade praticada e objetivar a não repetição da conduta ilícita.

Os atos lesivos foram praticados nas alienações de dois loteamentos realizados pela ré, a qual, pela própria caracterização dos empreendimentos, trata-se de empresa de grande porte financeiro.

Dessarte, considerando o caráter punitivo, compensativo e coercitivo, fixo a indenização no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), acrescidos de correção monetária pelo INPC a partir desta data e com incidência de juros de mora, à taxa de 12% ao ano, a partir da citação, porquanto diversos os atos praticados em tempos distintos.

Outrossim, confirmo os efeitos da decisão do evento 5 para impor à ré a obrigação de não realizar venda, doação ou entrega a qualquer título de lotes em condomínio, com definição de frações ideais e individualizadas com área inferior a estabelecida no Plano Diretor do Município de Chapecó, burlando a legislação vigente, sob pena de multa no valor estimado de cada fração vendida.

Por fim, o pedido de penhora formulado pelo Ministério Público não comporta acolhimento, porquanto tal instituto só é aplicável na fase de cumprimento da sentença ou execução. Também não há que se acolher o pedido como arresto, pois inexistente alegação ou comprovação de que a ré passa por dificuldades financeiras que podem prejudicar o crédito, a justificar a medida cautelar.

ANTE O EXPOSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial para **CONDENAR** a ré ao pagamento de indenização por danos morais coletivos no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), acrescidos de correção monetária pelo INPC a partir desta data e de juros de mora, à taxa de 12% ao ano, a partir da citação. Outrossim, confirmo os efeitos da decisão do evento 5.

Arca a ré com as custas processuais na proporção de 50% (cinquenta por cento).

Sem honorários, porque incabíveis à espécie.

Publique-se.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó

Registre-se.

Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, archive-se.

Documento eletrônico assinado por **ROGERIO CARLOS DEMARCHI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310005921537v85** e do código CRC **8471cba6**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ROGERIO CARLOS DEMARCHI

Data e Hora: 27/8/2020, às 12:45:55

5011402-32.2019.8.24.0018

310005921537.V85