



Número: **1001022-53.2020.8.11.0015**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª VARA CÍVEL DE SINOP**

Última distribuição : **06/02/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.000.000,00**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Interpretação / Revisão de Contrato, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA CÍVEL DE SINOP (AUTOR(A))	
IVANILDO RAMOS VIEIRA (REU)	
IVANILDO R VIEIRA (REU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
28948 317	06/02/2020 18:04	003270.2018 - Petição Inicial - ACP - Camping club - cobrança ilegal de taxa de manutenção e rateio	Petição inicial em pdf

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SINOP-MT.

SIMP: 003270-014/2018

Distribuído por dependência - art.55, §2º, I, do CPC/15.
Ação relativa ao mesmo ato jurídico da ação de execução nº
1001360-32.2017.8.11.0015

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO**, por intermédio do Promotor de Justiça que ao final subscreve, no uso de suas atribuições legais, vem perante Vossa Excelência, pelas razões fáticas e jurídicas que passa a expor, propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, em defesa do consumidor, em desfavor de

IVANILDO R. VIEIRA - ME, nome fantasia Camping Club Imóveis, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.955.104/0001-50, com sede na Avenida Matrinchã, nº 90, Loteamento Camping Club, na cidade de Sinop/MT, CEP: 78551-970, Telefone: (66) 3535-1090, e-mail: irvimoveis@gmail.com.

E seu representante legal:

IVANILDO RAMOS VIEIRA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF nº 206.046.881-72 e RG nº 235320 SSP/MT, com endereço profissional na Avenida Matrinchã, nº 90, Loteamento Camping Club, na cidade de Sinop/MT, CEP: 78551-970, Telefone: (66) 3535-1090, e-mail: irvimoveis@gmail.com.



DOS FATOS

Loteamento Camping Club

Em 30/05/1993 o requerido Ivanildo Ramos Vieira fundou, às margens da BR 163, e distante 22 km do centro da cidade de Sinop, o empreendimento denominado "Camping Club", idealizando, por meio de uma associação civil sem fins lucrativos, a criação de um condomínio fechado.

O condomínio fechado idealizado pelo requerido Ivanildo Ramos Vieira, por meio intermédio da Associação de Moradores Camping Club, teve por propósito a destinação a cada sócio-proprietário do direito de uso vitalício do local, inclusive com a construção de casa de campo, chalé, residência ou prédio comercial no espaço indicado como sendo a sua fração ideal.

Nesta toada, o requerido Ivanildo loteou e parcelou de maneira desordenada, e sem autorização do Município, uma área superior a 1.000.000 m², a qual comporta atualmente aproximadamente 1000 (mil) famílias.

O não preenchimento dos requisitos legais impostos pela legislação que disciplina os condomínios em edificações (Lei n° 4.591/1964) levou os requeridos, sob o manto da omissão estatal, a denominar o empreendimento como um "loteamento fechado", **cobrando dos moradores valores a título de regularização imobiliária, bem como de implantação e manutenção da infraestrutura urbana.**



Ocorre que, a venda ilegal de lotes pelos requeridos se arrastou por longos anos, sob o olhar omissivo e negligente do Município de Sinop, o qual, pretendendo esquivar-se de todas as obrigações legais em relação a implementação e manutenção dos equipamentos urbanos, passou a expedir decretos indubitavelmente protelatórios, fixando prazos para os requeridos procederem com a regularização fundiária do local como um loteamento fechado, o que não foi feito até hoje.

Pois bem. Para além do imbróglio envolvendo a regularização fundiária do loteamento Camping Club, já discutidas nas ações judiciais nº 1007558-51.2018.8.11.0015 e 1001360-32.2017.8.11.0015, pende de tutela jurisdicional a questão atinente à cobrança indevida de valores a título de manutenção e implantação de equipamentos urbanos.

Isso porque, enquanto o Município de Sinop protela medidas coercitivas em face da irregularidade do pseudo loteamento fechado, a fim de não executar os serviços públicos básicos naquele local, os requeridos simplesmente se mantêm inertes quanto as medidas voltadas a implementação dos equipamentos urbanos que ensejaram na cobrança de valores dos moradores locais.

Neste ponto, destacamos trechos dos contratos de promessa de compra e venda do loteamento Camping Club, indicando a destinação das contribuições cobradas dos adquirentes de imóveis do referido empreendimento, desde os idos de 1993:



CLAUSULA TERCEIRA: O comprador pagará mensalmente 10%(dez por cento) do salário mínimo em vigor, para fins de taxa de manutenção condominial conforme previsto no estatuto social, 1º vencimento 10/01/2002.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: As obras de infra-estruturas tais como, eletrificação, asfalto, esgoto e água serão construídas em regime de condomínio, com a participação de todos os proprietários, estando a eletrificação prefixada em 06 (seis) parcelas mensais de 50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo, cada, com 1º vencimento : **Quitado**.

Contrato de promessa de compra e venda celebrado em 29/05/1993.

Resumo de taxas e seus vencimentos:

PLANO DE MANUTENÇÃO SEMESTRAL

- 1º - Taxas semestral de manutenção condominial, será cobrada 60% (Sessenta por cento) do valor de um salário mínimo em vigor à época dos pagamentos, 1º vencimento em 10/01/2002.
- 2º - Taxas semestral de limpeza do lote, (somente para lotes baldios e abandonados), 50% (Cinquenta por cento) do valor de um salário mínimo em vigor à época dos pagamentos, 1º vencimento -----.
- 3º - Custo da Rede Elétrica condominial, por lote, 06 (seis) parcelas mensais de 50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo, cada, com 1º vencimento: 30/06/2002.

E/T: Este adendo não altera o cronograma das demais obras previstas na Clausula Décima.

Adendo de contrato de promessa de compra e venda celebrado em 15/04/2000

CLAUSULA TERCEIRA: O comprador pagará mensalmente 10%(dez por cento) do salário mínimo em vigor, para fins de taxa de manutenção condominial conforme previsto no estatuto social, 1º vencimento 10/01/2002.

CLAUSULA QUARTA: Em caso de construção de mais de uma casa, a taxa de manutenção condominial será cobrada individualmente de cada família.

CLAUSULA DECIMA: As obras de infra-estruturas tais como, eletrificação, asfalto, esgoto e água serão construídas em regime de condomínio, com a participação de todos os proprietários, estando a eletrificação prefixada em 06 (seis) parcelas mensais de 50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo, cada, com 1º vencimento : **30/06/2002**.

Contrato de promessa de compra e venda celebrado em 15/04/2002

CLAUSULA SEGUNDA: O comprador pagará mensalmente 10%(dez por cento) do salário mínimo em vigor, para fins de taxa de manutenção condominial, ou seja, tudo aquilo que venha a gerar custos, funcionários e inclusive ampliações, melhoramentos para maior conforto de proprietários e moradores, especialmente em serviços internos que não competem a Prefeitura Municipal de Sinop/MT, com 1º vencimento: **10/01/2007**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de construção de mais de uma casa, a taxa de manutenção condominial será cobrada individualmente de cada família.

CLAUSULA QUARTA: As obras de infra-estruturas tais como, eletrificação, asfalto, esgoto e água serão administrados pela empresa Camping Club Imóveis com a participação financeira de todos os proprietários, estando o custo de implantação da Rede Elétrica condominial, previamente fixada a um custo por lote de 06 (seis) parcelas mensais de 01 (um) do salário mínimo, cada, com 1º vencimento: **rede elétrica quitada**.

Contrato de promessa de compra e venda celebrado em 01/08/2006

Em resumo, os proprietários de imóveis do loteamento Camping Club, ao passo que são obrigados a pagarem rigorosamente valores a título de implementação e manutenção de equipamentos urbanos do local, não recebem a contrapartida dos requeridos, e muito menos do Poder Executivo Municipal, que se escora na ideia de um pseudo loteamento fechado.

DA FALTA DE INFRAESTRUTURA URBANA NO LOTEAMENTO CLANDESTINO
CAMPING CLUB

Como visto acima, desde o ano de 1993 os requeridos cobram dos adquirentes e moradores de imóveis localizados no loteamento Camping Club valores a título de implementação e manutenção da infraestrutura urbana do



empreendimento, vulgarmente compreendido como condomínio ou loteamento fechado.

Os contratos de promessa de compra e venda dos lotes localizados no bairro Camping Club atribuem aos moradores/adquirentes de imóveis do local automaticamente a qualidade de sócios-proprietários da Associação de Moradores Camping Club Portal da Amazônia, especialmente com o intuito de obrigá-los a efetuar o pagamento de valores destinados ao custeio dos seguintes serviços:

1. Conservação dos equipamentos urbanos e de lazer;
2. Obras de infraestrutura, tais como, eletrificação, asfalto, esgoto e água.

Ocorre que, há mais de 25 anos os proprietários de imóveis no loteamento Camping Club clamam junto ao poder público a estrutura urbana mínima para estabelecimento de moradia em condições dignas e sustentáveis, uma vez que os requeridos simplesmente são omissos em relação ao cumprimento das suas obrigações contratuais enquanto incorporadora e administradora da associação de moradores.

Neste aspecto vale destacar que a falta de estrutura do bairro Camping Club é tão manifesta que a Desa. Helena Maria Bezerra Ramos, do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, relatora do agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público nos autos da ação civil pública n° 1007558-51.2018.8.11.0015, ao conferir efeito



ativo ao recurso, determinou ao requerido Ivanildo Ramos Vieira, e subsidiariamente ao Município de Sinop, a garantia, em favor dos moradores do Camping Club, de acesso à infraestrutura e saneamento básico (AI 1007753-47.2019.8.11.0000).

As imagens obtidas em diligência realizada pelo Ministério Público no dia 14/05/2019, apresentadas no bojo desta petição inicial, registram a precariedade da estrutura urbana do bairro Camping Club, e a conseqüente abusividade da cobrança de valores a título de implementação e manutenção de infraestrutura urbana pelos requeridos.

Deste cenário, não é admissível que os requeridos subvertam o conceito de loteamento fechado, e cobrem valores dos proprietários/moradores do loteamento clandestino Camping Club por serviços que não são efetivamente prestados.

DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DA ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E DO RATEIO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA



Sede das Promotorias de Justiça de Sinop
Praça dos Três Poderes, quadra 120-C, s/nº,
Centro • Sinop/MT
Edifício Magna Monteiro Borges Fernandes
CEP: 78.550-138



Telefone: (66) 3531-6127



www.mpmt.mp.br

7



Como já relatado, os contratos de promessa de compra e venda de imóveis localizados no loteamento Camping Club, formulados unilateralmente pelos requeridos, atribuem aos compradores a condição de sócios-proprietários da Associação de Moradores Camping Club.

Como amplamente divulgado nas mídias voltadas à temática jurídica, o Superior Tribunal de Justiça firmou tese, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Isto é, pessoas que adquiriram imóveis em locais posteriormente transformados em loteamentos fechados, e que não aceitaram integrar a associação de moradores, não podem ser compelidos ao pagamento de taxa de manutenção.

Nesta toada, na decisão do Resp nº 1.280.871-SP, representativo da controvérsia, o Tribunal da Cidadania desenvolveu um ponto de equilíbrio nos interesses dos consumidores e dos administradores de loteamentos fechados, balanceando a vedação constitucional da associação compulsória com a proibição do enriquecimento sem causa.

Com efeito, concluiu o STJ que, se a constituição da associação administradora do loteamento fechado for anterior à aquisição do imóvel por parte do consumidor, ainda que não tenha interesse em se associar, deverá pagar, em sede de rateio, pelas despesas decorrentes do custeio dos serviços prestados àquela coletividade, posto que o beneficia diretamente.



In casu, diferente do que ocorre com os inúmeros loteamentos fechados constituídos a partir dos novos conceitos e a atual realidade da vida urbana, objeto da tutela jurisdicional que definiu os contornos da tese firmada no Superior Tribunal de Justiça, a Associação de Moradores Camping Clube não cumpriu com o seu mister.

De fato, embora os requeridos, responsáveis pela Associação de Moradores Camping Clube tenham recolhido valores dos sócios-proprietários a título de participação nos custos decorrentes da implementação e manutenção da estrutura urbana do local, não executou as obras e serviços que se comprometeu quando da celebração dos contratos de promessa de compra e venda.

Importante registrar que precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo destacam a possibilidade de cobrança por melhoramentos e manutenção da estrutura urbana apenas com a comprovação dos serviços prestados, o que no caso concreto que trazemos a baila, não ocorreu. Vejamos:

"COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE URBANIZAÇÃO E MANUTENÇÃO. ASSOCIADOS. NÃO COMPROVAÇÃO DOS SERVIÇOS E VALORES. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. Insurgência em face de sentença de improcedência. Cobrança de taxas de urbanização e manutenção (rede de distribuição de água). Alegação de prova da associação. Instrumento contratual de associação não impugnado pelos réus. Impossibilidade, contudo, da cobrança. Previsão genérica de cobrança de eventuais valores decorrentes de melhoramentos. Não especificação dos serviços e valores no contrato. Ausente prova, ademais, da efetiva realização dos melhoramentos. Cobrança autorizada apenas quando



comprovada a prestação dos serviços, nos termos do Enunciado nº 12 da 3ª Câmara. Cobrança improcedente. Simples cláusula genérica de cobrança por melhoramentos que não autoriza o rateio das despesas. Precedentes. Julgamento de recurso repetitivo (art. 543 - C, CPC). Litigância de má-fé não configurada. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; APL 1007097-33.2015.8.26.0576; Ac. 10173184; São José do Rio Preto; Terceira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Carlos Alberto de Salles; Julg. 14/02/2017; DJESP 02/03/2017)

Logo, não restam dúvidas de que a conduta dos requeridos, consistente em realizar a cobrança de taxa de manutenção e de rateio de despesas de obras de infraestrutura urbana do loteamento Camping Club é ato abusivo aos direitos dos consumidores, uma vez que não prestado o serviço que se almeja contraprestação.

O Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal nº 8.078/1990) assim dispõe acerca das relações contratuais de natureza consumerista:

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

(...)

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

(...)

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

(...)



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

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

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

III - 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.”

Do que se expõe nesta ação civil pública, não há argumentos para se refutar a conclusão de que os moradores do loteamento Camping Club estão em condição de extrema vulnerabilidade decorrente da relação contratual abusiva entabulada com os requeridos, razão pela qual deve o Poder Judiciário intervir a fim de garantir a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo, nos termos do inciso III, do art. 4º, do Código de Defesa do Consumidor.

DA RELEVÂNCIA SOCIAL DO CASO

O papel conferido ao Ministério Público pela ordem constitucional em vigor, manifesto no caput do art. 127 da Constituição da República, revelou a importância da instituição na defesa dos interesses sociais.

Não sem razão que o Código de Defesa do Consumidor, ao definir os contornos da atuação



ministerial no campo da tutela coletiva, previu no parágrafo único do art. 81 que a defesa coletiva será exercida quando se tratar de interesses ou direitos **difusos** (transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato), **coletivos** (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) e **individuais homogêneos** (decorrentes de origem comum).

Superando todas as discussões acerca da legitimidade do Ministério Público em relação aos direitos individuais homogêneos, o Superior Tribunal de Justiça fez publicar a súmula nº 601, com o seguinte enunciado:

"Súmula 601-STJ: O Ministério Público tem legitimidade ativa para atuar na defesa de direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores, ainda que decorrentes da prestação de serviço público. STJ. Corte Especial. Aprovada em 07/02/2018, DJe 14/02/2018."

Porém, não é todo direito individual homogêneo capaz de legitimar o Ministério Público a atuar na sua defesa. Com efeito, o entendimento majoritário é no sentido de que o Ministério Público só terá legitimidade para ação civil pública envolvendo direitos individuais homogêneos disponíveis, se estes forem de interesse social, isto é, se houver relevância social.



No caso de loteamentos irregulares ou clandestinos, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu tratar-se de situação de relevância social, podendo o Ministério Público, inclusive, exigir dos responsáveis o pagamento de indenização aos adquirentes. Vejamos:

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO CLANDESTINO. AQUISIÇÃO DE LOTES IRREGULARES. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO EM PROL DOS ADQUIRENTES FEITO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO NO ÂMBITO DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA.

1. O Ministério Público possui legitimidade para, no âmbito de ação civil pública em que se discute a execução de parcelamento de solo urbano com alienação de lotes sem aprovação de órgãos públicos competentes, formular pedido de indenização em prol daqueles que adquiriram os lotes irregulares. E isso por três motivos principais.

2. Em primeiro lugar, porque os arts. 1º, inc. VI, e 5º, inc. I, da Lei n. 7.347/85 lhe conferem tal prerrogativa.

3. Em segundo lugar porque, ainda que os direitos em discussão, no que tange ao pedido de indenização, sejam individuais homogêneos, a verdade é que tais direitos, no caso, transbordam o caráter puramente patrimonial, na medida que estão em jogo a moradia, a saúde e o saneamento básico dos adquirentes e, além disso, valores estéticos, ambientais e paisagísticos - para dizer o mínimo - do Município (art. 1º, inc. IV, da Lei n. 7.347/85). Aplicação, com adaptações, do decidido por esta Corte Superior na IF 92/MT, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Corte Especial, j. 5.8.2009.

4. Em terceiro e último lugar, porque os adquirentes, na espécie, revestem-se da qualidade de consumidor - arts. 81, p. ún., inc. III, e 82, inc. I, do CDC.



5. *Recurso especial provido.*

(STJ - REsp 743.678/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2009, DJe 28/09/2009) - destacamos

Assim, considerando que a ilegalidade das práticas comerciais dos requeridos impacta negativamente na vida de um elevado número de pessoas de baixo poder aquisitivo, não restam dúvidas da necessidade de o Ministério Público propor a presente ação civil pública, visando obter todas as medidas necessárias para que os consumidores tenham seus direitos preservados.

DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

In casu, imperiosa a aplicação da regra de instrução consistente na inversão do ônus da prova, haja vista a hipossuficiência da coletividade perante aquele que se afigura como parte mais forte na relação jurídica, isto é, os requeridos Ivanildo R. Vieira - ME e Ivanildo Ramos Vieira.

O art. 6º do Código de Defesa do Consumidor assim prevê:

*"Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
(...)*

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele



hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência;"

Como visto da norma que rege a tutela dos direitos consumeristas, a inversão do ônus da prova é possível em duas situações não cumulativas. Quais sejam:

1. Quando a alegação do consumidor for verossímil; OU
2. Quando o consumidor for hipossuficiente (segundo as regras ordinárias de experiência).

Neste caso, do contexto fático apresentado, conclui-se que os adquirentes de imóveis do loteamento Camping Club estão em condições de insuperável desigualdade em relação aos requeridos.

Com efeito, os requeridos são os únicos com acesso direto a todas as informações financeiras da Associação de Moradores Camping Club, inclusive no tocante as movimentações dos recursos cobrados dos adquirentes de imóveis do empreendimento.

Tal condição inviabiliza a análise acerca de eventual confusão patrimonial e de pagamentos realizados a empresas contratadas para supostamente executar obras de infraestrutura no loteamento.

Para além disso, não se ignora o fato de que o requerido Ivanildo Ramos Vieira possui grande influência política em Sinop, já tendo assumido, inclusive, cargos políticos de relevo nos Poderes Legislativo e Executivo.

Ou seja, em se tratando de um país cuja restrição de acesso a altos cargos do poder executivo



tem por premissa o cíclico e obsoleto arranjo político do Estado, não é difícil deduzir que os consumidores das relações ora debatidas não possuem as mesmas facilidades alçadas pelo estigma social de Ivanildo.

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso, seguindo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, confirma a possibilidade de aplicação desta regra nas ações civis públicas que visam tutelar os direitos do consumidor. Vejamos:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TUTELA DOS DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS. ABUSIVIDADE NO PREÇO DA VENDA DE COMBUSTÍVEIS. LUCRO EXCESSIVO. INFRAÇÃO À ORDEM ECONÔMICA. LIMITAÇÃO NA MARGEM DE LUCRO. DANO PATRIMONIAL COLETIVO CABIMENTO. QUANTUM. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. FLUID RECOVERY. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. O lucro excessivo na venda de combustíveis configura infração à ordem econômica, gerando ao infrator o dever de indenizar pelos danos causados, à luz das normas contidas no Código de Defesa do Consumidor. 2. De acordo com a jurisprudência do e. STJ, o ministério público, no âmbito de ação consumerista, faz jus à inversão do ônus da prova, a considerar que o mecanismo previsto no art. 6º, inc. VIII, do CDC busca concretizar a melhor tutela processual possível dos direitos difusos, coletivos ou individuais homogêneos e de seus titulares. Na espécie, os consumidores., independentemente daqueles que figurem como autores ou réus na ação (resp 1.253.672/rs, Rel. Ministro mauro campbell marques, segunda turma, dje 9/8/2011). 3. O ministério público tem legitimidade subsidiária para a liquidação e execução da sentença coletiva, caso não haja habilitação por parte dos beneficiários, nos termos do art. 100 do CDC. 4. A reparação fluída (fluid recovery) é utilizada em situações nas quais os beneficiários do dano não são identificáveis, o prejuízo é individualmente



irrelevante e globalmente relevante e, subsidiariamente, caso não haja habilitação dos beneficiários. (TJMT; APL 105997/2016; Capital; Relª Desª Maria Aparecida Ribeiro; Julg. 27/08/2018; DJMT 31/08/2018; Pág. 193)“

Vale ressaltar que tal medida deve ser tomada já no momento da fase de saneamento do processo, haja vista tratar-se, como já dito acima, de regra de instrução, conforme entendimento consolidado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp 422.778/SP.

DO DANO MORAL COLETIVO

Como é cediço, havendo violação a direitos transindividuais, é cabível a condenação por dano moral coletivo.

Trata-se, como amplamente defendido pela doutrina especializada, de categoria especial de dano e que não está relacionado necessariamente com os tradicionais atributos da pessoa humana (dor, sofrimento ou abalo psíquico).

No caso em apreço, a venda ilegal de imóveis do loteamento clandestino Camping Club, associado a cobrança de taxa de implementação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura urbana afrontam os valores essenciais da sociedade, sendo conduta grave e intolerável.

De fato, os adquirentes de imóveis do loteamento Camping club, apesar de compelidos a pagarem



regularmente valores a título de infraestrutura do empreendimento, sob pena de negativação e outras implicações de ordem financeira, não são atendidos com os serviços e equipamentos mínimos para moradia em condições de dignidade.

Destaca-se que o empreendimento Camping Club, travestido de "loteamento fechado", não possui pavimentação asfáltica em todas as suas ruas, serviço de coleta domiciliar de lixo, equipamentos de escoamento e drenagem de águas pluviais, sistema de esgoto, etc.

Em suma, os requeridos violaram os compromissos que assumiram contratualmente com os adquirentes de imóveis do loteamento Camping Club de um modo intolerável ao interesse social e a dignidade de cada pessoa que sobrevive em condições inadequadas de habitação.

A propósito, sobre a condenação em dano moral coletivo, impende a citação da ementa do acórdão proferido em 05/02/2019 pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1737412/SE, Rel. Min. Nancy Andriighi(Info 641):

"RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. TEMPO DE ATENDIMENTO PRESENCIAL EM AGÊNCIAS BANCÁRIAS. DEVER DE QUALIDADE, SEGURANÇA, DURABILIDADE E DESEMPENHO. ART. 4º, II, "D", DO CDC. FUNÇÃO SOCIAL DA ATIVIDADE PRODUTIVA. MÁXIMO APROVEITAMENTO DOS RECURSOS PRODUTIVOS. TEORIA DO DESVIO PRODUTIVO DO CONSUMIDOR. DANO MORAL COLETIVO. OFENSA INJUSTA E INTOLERÁVEL. VALORES ESSENCIAIS DA SOCIEDADE. FUNÇÕES. PUNITIVA, REPRESSIVA E REDISTRIBUTIVA.

1. Cuida-se de coletiva de consumo, por meio da qual a recorrente requereu a condenação do recorrido ao cumprimento das regras de atendimento presencial em suas agências bancárias



relacionadas ao tempo máximo de espera em filas, à disponibilização de sanitários e ao oferecimento de assentos a pessoas com dificuldades de locomoção, além da compensação dos danos morais coletivos causados pelo não cumprimento de referidas obrigações.

2. Recurso especial interposto em: 23/03/2016; conclusos ao gabinete em: 11/04/2017; julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é determinar se o descumprimento de normas municipais e federais que estabelecem parâmetros para a adequada prestação do serviço de atendimento presencial em agências bancárias é capaz de configurar dano moral de natureza coletiva.

4. O dano moral coletivo é espécie autônoma de dano que está relacionada à integridade psicofísica da coletividade, bem de natureza estritamente transindividual e que, portanto, não se identifica com aqueles tradicionais atributos da pessoa humana (dor, sofrimento ou abalo psíquico), amparados pelos danos morais individuais.

5. O dano moral coletivo não se confunde com o somatório das lesões extrapatrimoniais singulares, por isso não se submete ao princípio da reparação integral (art. 944, caput, do CC/02), cumprindo, ademais, funções específicas.

6. No dano moral coletivo, a função punitiva - sancionamento exemplar ao ofensor - é, aliada ao caráter preventivo - de inibição da reiteração da prática ilícita - e ao princípio da vedação do enriquecimento ilícito do agente, a fim de que o eventual proveito patrimonial obtido com a prática do ato irregular seja revertido em favor da sociedade.

7. O dever de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho que é atribuído aos fornecedores de produtos e serviços pelo art. 4º, II, d, do CDC, tem um conteúdo coletivo implícito, uma função social, relacionada à otimização e ao máximo aproveitamento dos recursos produtivos disponíveis na sociedade, entre eles, o tempo.

8. O desrespeito voluntário das garantias legais, com o nítido intuito de otimizar o lucro em prejuízo da qualidade do serviço, revela ofensa



aos deveres anexos ao princípio boa-fé objetiva e configura lesão injusta e intolerável à função social da atividade produtiva e à proteção do tempo útil do consumidor.

9. Na hipótese concreta, a instituição financeira recorrida optou por não adequar seu serviço aos padrões de qualidade previstos em lei municipal e federal, impondo à sociedade o desperdício de tempo útil e acarretando violação injusta e intolerável ao interesse social de máximo aproveitamento dos recursos produtivos, o que é suficiente para a configuração do dano moral coletivo.

10. Recurso especial provido.

(REsp 1737412/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/02/2019, DJe 08/02/2019)

Por fim, como salientado no julgado acima, o dano moral coletivo não se confunde com o somatório das lesões extrapatrimoniais singulares.

Logo, a condenação em danos morais coletivos cumprirá sua função de sancionar o ofensor, inibir novas práticas ilícitas e, ainda, de oferecer reparação indireta à sociedade, por meio da repartição social dos lucros obtidos com a prática ilegal com a destinação do valor da compensação ao fundo do art. 13 da Lei nº 7.347/85.

DO CABIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR

O Código de Processo Civil dispõe no livro V, da parte geral, sobre as tutelas provisórias admissíveis nos processos judiciais em trâmite.

Disciplinando a matéria, a norma processual prevê que a tutela provisória pode estar calçada



na existência de situações fáticas de risco que demandem a antecipação da pretensão vindicada, ou que exijam a proteção do bem jurídico tutelado na ação (art. 300 do CPC/15), bem como na evidência de que a pretensão se apoia em comprovação suficiente do direito material da parte requerente (artigo 311 do CPC/15).

Nessa toada, o caso apresentado se amolda à hipótese do artigo 301, do CPC, o qual pedimos vênua para colacionar:

"Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguaração do direito."

Pois bem. O "**fumus boni juris**", ou seja, a plausibilidade do direito invocado, consubstancia-se nos elementos colhidos nas investigações promovidas pelo Ministério Público em sede de inquérito civil, no sentido de que os requeridos realizam a cobrança de valores para implementação e manutenção de equipamentos de infraestrutura urbana do loteamento clandestino Camping Club, sem a correspondente execução dos serviços.

O "**periculum in mora**", por sua vez, é notório, uma vez que decorre do risco da continuidade das condutas ilegais por parte dos requeridos, fazendo novas vítimas desta relação contratual abusiva, posto que impõe obrigações financeiras aos seus consumidores sem a correspondente contraprestação esperada para negócios



jurídicos envolvendo incorporação imobiliária e administração de loteamentos fechados.

Em suma: o loteamento Camping Club possui irregularidades materiais desde seu nascedouro (1993) que, a despeito da omissão do ente municipal, vem causando contínuo e ininterrupto prejuízo à população local.

De mais a mais, vale salientar a impassibilidade dos requeridos acerca das ilegalidades em comento, que além de causar significativo prejuízo aos modestos consumidores que creditaram seus poucos recursos financeiros em empreendimento que só lhes confere dor, angústia e sofrimento, atingiu o corpo social como um todo, fragilizando a relação de confiança da população em relação as instituições incumbidas no controle do ordenamento urbano, e do próprio ordenamento jurídico em vigor.

Sendo assim, observa-se que todos os requisitos legais previstos no artigo 301, do Código de Processo Civil estão presentes, de modo que autoriza-se a concessão tutela provisória de urgência de natureza cautelar que tenha por objetivo compelir os requeridos a proceder com o depósito judicial de caução idônea para garantir o cumprimento das obrigações financeiras vindicadas nesta ação civil pública.

DOS PEDIDOS

Ante o exposto, o Ministério Público do Estado de Mato Grosso, por seu Promotor de Justiça que a esta subscreve, requer:



1) O recebimento e autuação da presente petição, com seus documentos inclusos, independente do depósito de custas judiciais, conforme prevê o art. 18 da Lei Federal n. 7.347/85;

2) Após o recebimento da inicial, a citação dos Requeridos, na forma prevista no art. 242 do Código de Processo Civil vigente;

3) A determinação de inversão do ônus da prova, nos termos do inciso VIII, do art. 6º, do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990);

4) A publicação de edital a fim de que eventuais interessados possam intervir no processo como litisconsortes, em conformidade com a previsão legal do artigo 94 do CDC;

Da tutela provisória de urgência

5) A concessão "*inaudita altera pars*", com fulcro no inciso I, do parágrafo único, do artigo 9º, do Código de Processo Civil vigente, da tutela provisória de urgência em face dos requeridos IVANILDO R. VIEIRA – ME e IVANILDO RAMOS VIEIRA, sob pena de incidência de multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por descumprimento averiguado, cujos valores deverão ser revertidos em favor do Fundo Municipal de Defesa do Consumidor de Sinop, ou projeto vinculado à



área de defesa dos direitos do consumidor (a ser indicado em momento oportuno), sem prejuízo de responsabilização pessoal cível e criminal:

5.1) Abster-se de ofertar e de celebrar contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis no loteamento Camping Club, antes da devida regularização nos termos da legislação correlata;

5.2) Abster-se de cobrar valores a título de custeio de implementação, manutenção e conservação de equipamentos de infraestrutura urbana, já previstos na legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, bem como de benfeitorias voluptuárias de uso comum do empreendimento, especificadas nos contratos de promessa de compra e venda celebrados, antes da efetiva conclusão das obras e disponibilidade de uso para todos os moradores do local;

5.3) O depósito judicial de caução idônea para garantir o cumprimento das obrigações financeiras vindicadas nesta ação civil pública.

Considerando o poderio econômico dos requeridos, o elevado número de consumidores atingidos, bem como a necessidade de



indenização a título de dano moral coletivo, sugerimos a caução no valor de R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais).

Dos pedidos principais

6) Ao final, a confirmação das medidas impostas a título de tutela provisória de urgência, requeridas nos itens anteriores, e a CONDENAÇÃO dos requeridos IVANILDO R. VIEIRA - ME e IVANILDO RAMOS VIEIRA nas seguintes obrigações, em caráter solidário:

6.1) Abster-se de ofertar e de celebrar contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis no loteamento Camping Club, antes da devida regularização nos termos da legislação correlata;

6.2) Abster-se de cobrar valores a título de custeio de implementação, manutenção e conservação de equipamentos de infraestrutura urbana, já previstos na legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, bem como de benfeitorias voluptuárias de uso comum do empreendimento, especificadas nos contratos de promessa de compra e venda celebrados, antes da efetiva conclusão das obras e disponibilidade de uso para todos os moradores do local;

6.3) Efetivar a reparação integral do dano moral coletivo, mediante o pagamento de indenização no



valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) ao Fundo Municipal de Defesa do Consumidor de Sinop, ou projeto vinculado à área de defesa dos direitos do consumidor, a ser indicado em momento oportuno);

6.4) Efetivar a reparação dos danos causados aos consumidores lesionados pela conduta ilícita retratada nesta ação civil pública, cujo valor será liquidação e executado individualmente, conforme disposto no art. 97 do Código de Defesa do Consumidor, sem embargo da aplicação subsidiária da sistemática prevista no art. 100 do mesmo diploma normativo (*fluid recovery*).

7) Sejam os requeridos condenados ao pagamento de custas processuais.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Para fins do disposto no art. 292 do CPC/15, dá-se à causa o valor de R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais).

Por fim, em cumprimento ao previsto no inciso VII, do art. 319 do CPC vigente, manifesta o Ministério Público interesse na realização de audiência de conciliação.

Sinop/MT, 06 de fevereiro de 2020.

Pompílio Paulo Azevedo Silva Neto
Promotor de Justiça



Sede das Promotorias de Justiça de Sinop
Praça dos Três Poderes, quadra 120-C, s/nº,
Centro • Sinop/MT
Edifício Magna Monteiro Borges Fernandes
CEP: 78.550-138



Telefone: (66) 3531-6127



www.mpmmt.mp.br

26

