ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Campo Verde - 1ª Vara

Autos nº 1000903-81.2020.8.11.0051
Ação Civil Pública

Decisão.

Vistos etc.

Do que se infere dos autos, o douto Promotor de Justiça, tendo se deparado com aparente irregularidade do empreendimento Acquaville Associação de Recreio Rural: construído na zona rural deste Município, teria tentado contornar as limitações inerentes ao parcelamento do solo pelo expediente de formar associação de lazer. Assim, embora em tudo o mais semelhante a loteamento, quer na forma, quer na função, procedeu-se à alienação de títulos, e não de lotes.

Em razão dessa constatada irregularidade, o Ministério Público expediu, ainda, em 2017, notificação recomendatória aos envolvidos, sugerindo o encerramento do projeto, com a interrupção de novas alienações e o ressarcimento dos consumidores.

Depois, em razão também de novas reclamações dos consumidores, que não teriam obtido a restituição prometida, a Requerida Acquaville teria informado que a indenização observaria as *disposições contratuais* e que estaria garantida pelo próprio imóvel, de elevado valor.

O Ministério Público, então, interpretou a resposta dada pela Requerida como indicativo suficiente do descumprimento do compromisso assumido de ressarcir os consumidores. Pugnou, então, pela decretação da indisponibilidade do bem, a fim de que possa servir como garantia do ressarcimento devido, em sendo acolhida a pretensão indenizatória.

Apresentado esse breve relatório, passa-se à análise do pedido de urgência feito pelo Ministério Público.

Sabe-se que, nos termos do art. 4º da Lei 7.347/85, confere-se legitimidade ao Ministério Público também para o ajuizamento de ação cautelar, assim entendida, na atual sistemática processual, como aquela ação antecedente ou incidente necessária só à garantia da efetividade de eventual sentença favorável.

Na forma do art. 294 do Novo Código de Processo Civil, admitem-se as tutelas de urgência de natureza antecipatória ou acautelatória. A última, como dito, reserva-se apenas àquela já mencionada pretensão só de garantia do processo principal, a ser realizada pela manutenção das coisas em estado de fato tal que assegure o cumprimento da prestação de direito material pleiteada na ação principal.

Está no art. 300 do NCPC a definição dos requisitos necessários ao deferimento liminar da tutela de urgência, cautelar ou antecipatória:

"Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo."

Assim, o pedido liminar feito na inicial, qual seja, o de decretação da indisponibilidade do imóvel rural cujo parcelamento irregular se pretendeu, de natureza eminentemente acautelatória, há de atender a esses requisitos da *probabilidade do direito* e, também, do *risco ao resultado útil do processo*.

Em relação à probabilidade do direito, depreende-se, do inquérito civil instaurado pelo Ministério Público, a requisição de informações feita assim à Requerida e seus sócios como ao Município de Campo Verde. A Requerida Acquaville, por seus prepostos, confirmou a instituição de associação de lazer, embora a entregar aos associados, quando da aquisição do título, espaço privativo. O Município, por sua vez, negou que o empreendimento em questão constasse de algum projeto imobiliário. Confirmou, ademais, tratar-se de imóvel rural.

Ao menos no presente momento processual, mostra-se escorreita a conclusão a que chegou o douto Promotor de Justiça. As regras de parcelamento do uso do solo, feitas, evidentemente, no interesse comum, servem também para assegurar que a ocupação do solo seja minimamente organizada, dotando-se as unidades de infraestrutura básica, notadamente de sistemas de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e de vias de circulação.

Bem se disse na inicial quanto à natureza do parcelamento: nos termos do art. 3º da Lei 6.766/79, reservam-se o loteamento e o desmembramento para fins urbanos a áreas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica. Veja:

"Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal."

Como se adiantou, segundo a resposta dada pelo Sr. Prefeito Municipal, o imóvel destacado à suposta associação de recreio pertence à zona rural deste Município, sem que, quanto a ele, exista algum projeto de expansão urbana ou de urbanização específica. Assim é que, na forma de parcelamento, por expressa limitação legal, o imóvel não haveria de ser aproveitado para fins urbanos.

De igual forma, ao menos em conclusão tirada de cognição sumária, não parece existir autorização do INCRA para a utilização do imóvel rural em questão com finalidade urbana. Embora, abstratamente, pareça ser possível a utilização do imóvel inclusive como estância balneária, fato é que o empreendimento extrapola daquelas características comuns a tal finalidade recreativa ao disponibilizar também espaços privativos aos associados, em tudo semelhantes a lotes urbanos.

Indicativo claro do expediente adotado pelos empreendedores está na notícia veiculada pela TV Real SBT, expressamente mencionada na inicial e disponível pelo endereço https://www.youtube.com/watch?v=k4EJqMiB_do, a inusitada maneira de contornarem-se assim as regras próprias do parcelamento e uso do solo, seja em zona urbana, seja em rural: embora se prestasse à alienação de títulos – tal como em associação normal de recreio –, o empreendimento prometia a entrega de *espaços privativos*, em tudo semelhante a lotes urbanos. Assim se fez, confessadamente (ver vídeo, 20s), para contornar a proibição de alienação de áreas rurais inferiores a um módulo rural e, também, para escapar à restrição ao loteamento, para fins urbanos, de lotes rurais.

Não há dúvida da liberdade conferida aos particulares. Admite-se, pelo princípio da autonomia privada, que celebrem os negócios jurídicos que entenderem pertinentes, ainda que atípicos. Entretanto, em uma primeira análise, há de ser questionada a idoneidade o expediente adotado pelos Requeridos, entregando lotes em área rural sem nenhum projeto a definir os equipamentos mínimos de saneamento, de abastecimento de água e de energia, nem o de garantir o uso racional de área rural.

Nesse contexto, de aparente ilegalidade, mostra-se plausível a pretensão ajuizada pelo Ministério Público. Sem possibilidade jurídica para a adequação do empreendimento, mais razoável pode mesmo ser a declaração da irregularidade da forma de parcelamento do uso do solo, com a consequente invalidação dos contratos já celebrados.

Neste ponto, aliás, é que se faz necessária a averiguação do requisito do *perigo de demora*. Pelo que já se concluiu, admite-se, em cognição sumária, a probabilidade do direito defendido nesta ação civil pública, a ensejar a declaração de nulidade dos contratos e, consequentemente, a restituição das partes ao estado anterior, com a restituição do preço pago, acrescida, talvez, de alguma compensação por danos morais ou de algum ressarcimento por dano patrimonial.

O ressarcimento e/ou compensação aos consumidores, se assim se definir judicialmente, envolverá quantias consideráveis. Sendo próximo de uma centena o número de “associados”, a devolução das parcelas pagas, acrescidas de alguma indenização ou compensação, certamente assim assegurará.

De outra banda, a ser analisada a Matrícula 12.982 do Serviço de Registro de Imóveis local, vê-se que o imóvel rural cujo parcelamento se pretendeu ainda se encontra vinculado ao patrimônio dos Requeridos Daniel, Cláudia Augusta, Josué e Maristela. Nada há a garantir, portanto, que, no decorrer do feito, promova-se a transferência de sua propriedade, assim dificultando, ou mesmo impossibilitando, o ressarcimento que com esta ação se busca.

O todo considerado, é de ser acolhido o pedido acautelatório feito na inicial. A incoerência quanto à propriedade do imóvel – ainda em nome das pessoas físicas – e a pertinência da vinculação do próprio bem a eventual ressarcimento justificam que se determine a indisponibilidade do imóvel rural.

Decido.

Pelo exposto, DEFIRO o pedido de urgência feito pelo douto Promotor de Justiça para decretar a indisponibilidade do imóvel rural descrito na Matrícula 12.982 do SRI de Campo Verde.

OFICIE-SE, pois, ao Sr. Registrador, a fim de anote, na matrícula correspondente, a proibição de qualquer afetação do imóvel, quer pelo registro de tradição, quer pelo de garantia.

Em relação às ações judiciais em andamento, arroladas na p. 05 da inicial, OFICIE-SE aos Juízos correspondentes, dando-lhes notícia do recebimento da presente ação civil pública, a fim de que se manifestem sobre a pertinência de eventual suspensão das ações individuais.

Sem prejuízo, CITEM-SE os Requeridos e INTIME-SE o douto Representante do Ministério Público, a fim de que compareçam à audiência de conciliação a ser designada pelo Núcleo de Conciliação desta Comarca, sob pena de incorrerem em multa por ato atentatório à dignidade da justiça (art. 334, § 8º, do NCPC).

Se impossível o acordo, e bem assim na hipótese de ausência, os Requeridos poderão oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir da data da audiência de conciliação (art. 335, I, do NCPC), sob pena de presunção de veracidade das alegações de fato feitas pela Parte contrária (art. 344 do NCPC).

Cumpra-se. Intime-se. Expeça-se o necessário.

Às providências.

Campo Verde/MT, 13 de abril de 2020.

André Barbosa Guanaes Simões
Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: ANDRE BARBOSA GUANAES SIMOES
13/04/2020 17:05:24
https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDAYDVCVXQH
ID do documento: 31198108

PJEDAYDVCVXQH

IMPRIMIR GERAR PDF