

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_ VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MAUÁ**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, por sua representante que esta subscreve, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com fulcro nos artigos 127, *caput*, e 129, inciso III, da Constituição Federal, no artigo 91 da Constituição do Estado de São Paulo e na Lei nº 7.347/1985, com base no Inquérito Civil nº 14.0334.0000023/2019-1, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA,**

**com pedido de liminar, *inaudita altera parte*, em face de**

**CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 28.804.207/0001-38, representada por seu administrador Rodrigo Haddy Penna Guerreiro, brasileiro, portador do RG nº 27.523.817-9/SP e do CPF nº 292.663.088-38, com sede na Rua Rio Branco, nº 723, Vila Augusto, Mauá, CEP 09310-110;

**RRX HOLDING – PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS  
LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 26.430.174/0001-88, representada por seu administrador Rodrigo Haddy Penna Guerreiro, brasileiro,

portador do RG nº 27.523.817-9/SP e do CPF nº 292.663.088-38, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 243, sala 86, Itaim Bibi, São Paulo, CEP 04534-010;

**RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO**, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 02 de fevereiro de 1982, portador do RG nº 27.523.817-9/SP e do CPF nº 292.663.088-38, residente e domiciliado na Rua Professor Carlos de Carvalho, nº 63, apto 121, Itaim Bibi, São Paulo, CEP 04531-080, podendo também ser encontrado na Rua Joaquim Floriano, nº 243, sala 86, Itaim Bibi, São Paulo, CEP 04534-010;

**ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 30.871.023/0001-32, representada por seus sócios e administradores Nathalya Carolina Bertolucci da Rocha, brasileira, portadora do RG nº 52.975.897-0/SP e do CPF nº 370.834.998-96, e Reinaldo da Rocha, brasileiro, portador do RG nº 13.535.519-9/SP e do CPF nº 013.471.978-69, com sede na Avenida Portugal, nº 436, Jardim Pilar, Mauá, CEP 09370-000;

**NATHALYA CAROLINA BERTOLUCCI DA ROCHA**, brasileira, solteira, empresária, nascida em 19 de maio de 1998, portadora do RG nº 52.975.897-0/SP e do CPF nº 370.834.998-96, residente e domiciliada na Rua Mateus Mendes Pereira, nº 271, Jardim Nossa Senhora do Carmo, São Paulo, CEP 08275-010;

**REINALDO DA ROCHA**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, nascido em 05 de março de 1961, portador do RG nº 13.535.519-9/SP e do CPF nº 013.471.978-69, residente e domiciliado na Rua Mateus Mendes Pereira, nº 271, Jardim Nossa Senhora do Carmo, São Paulo, CEP 08275-010;

**IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA**, organização religiosa, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº 59.985.424/0001-03, representada por seu pastor presidente José Silvio Galli, brasileiro, portador do RG nº 12.166.913/SP e do CPF nº 954.175.168-72, com sede na Rua Rio Branco, nº 985, Vila Augusto, Mauá, CEP 09310-110;

**JOSÉ SILVIO GALLI**, brasileiro, casado, pastor, nascido em 02 de maio de 1959, portador do RG nº 12.166.913/SP e do CPF nº 954.175.168-72, residente e domiciliado na Rua Vito Pedro Dell'Antonia, nº 196, apto 101, Vila Bocaina, Mauá, CEP 09310-070;

**FERNANDO LOJUDICI**, brasileiro, casado, pastor, nascido em 04 de janeiro de 1983, portador do RG nº 16.909.886-2/SP e do CPF nº 061.126.238-03, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, nº 240, Vila Bocaina, Mauá, CEP 09310-290, pelos motivos de fato e fundamentos de direito a seguir expostos.

## **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS é uma sociedade de propósito específico constituída com o objetivo de construir e comercializar as unidades residenciais do empreendimento imobiliário objeto desse inquérito cível presente ação, tendo como sócias as empresas RRX HOLDING – PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e JORDANIA ENGENHARIA LTDA. RODRIGO GUERREIRO é o administrador das referidas pessoas jurídicas, ou seja, do CONDOMÍNIO CLUBE, da RRX HOLDING e da JORDANIA (fls. 1010/1103).

A ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a seu turno, tem por objeto a prestação de serviços de corretagem na compra, venda, aluguel e avaliação de imóveis, gestão e administração de

propriedade imobiliária, preparação de documentos e serviços especializados, bem como a compra e venda de imóveis próprios e o comércio varejista de material de construção e acabamento. Figuram como sócios e administradores da referida sociedade empresária NATHALYA CAROLINA BERTOLUCCI DA ROCHA e REINALDO DA ROCHA (fls. 1126/1144).

De outra parte, a IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA, conforme previsto em seu estatuto social, é uma organização religiosa, sem fins lucrativos, voltada ao desenvolvimento de atividades religiosas, educacionais e filantrópicas. O presbitério é o órgão responsável pela administração da instituição, sendo presidido pelo pastor presidente da igreja. Na aludida organização religiosa, figuram como presidente, JOSÉ SILVIO GALLI, e como 1º Vice-Presidente, FERNANDO LOJUDICI, reeleitos para o mandato de 2018-2022 (fls. 1257/1259, 1309/1320 e fls. 1350/1405).

Conforme se demonstrará a seguir, todos os requeridos, pessoas físicas e jurídicas, firmaram verdadeira parceria para a realização de empreendimento imobiliário eivado de ilegalidades, vindo a lesar inúmeros consumidores.

## 2. DOS FATOS

Chegou ao conhecimento da Promotoria de Justiça de Mauá, por meio de representações, a notícia de possíveis irregularidades no empreendimento “Condomínio Clube Cidade de Deus”, pois estariam sendo negociadas unidades habitacionais mesmo sem registro da incorporação. Notificou-se, ainda, que o empreendimento seria erigido em terreno pertencente a uma organização religiosa e que pastores estariam levando fieis a adquirir unidades no referido empreendimento, aproveitando-se da confiança neles depositada, razão pela qual foi instaurado o inquérito civil nº 14.0337.0000023/2019-1.

No curso das investigações, apurou-se que os requeridos de fato estabeleceram verdadeira parceria, conjugando esforços para a consecução

do empreendimento imobiliário “Condomínio Clube Cidade de Deus”, sem a observância das normas urbanísticas, ambientais e consumeristas aplicáveis, acabando por lesar diversos consumidores que tiveram frustrado o sonho do imóvel próprio.

O referido empreendimento seria erigido em área de 22.000 m<sup>2</sup>, situada na Rua Rio Branco, Vila Augusto, Mauá, em lote com inscrição fiscal nº 02.025.006, abarcando os imóveis de matrículas nº 28.778, 33.068 e 33.067 (fls. 49), todos arrematados pela IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA nos autos da ação de falência da antiga proprietária (fls. 671/681).

O empreendimento contemplaria a construção de dois prédios residenciais com 608 unidades habitacionais, além do novo templo e colégio da igreja e salas comerciais.

Para tanto, agindo em parceria, a IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA celebrou contrato de permuta com a RRX HOLDING, em relação a fração ideal do terreno para a construção do empreendimento “Condomínio Clube Cidade de Deus” (fls. 705/713 e 1261/1263).

A RRX HOLDING então constituiu a sociedade de propósito específico CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS com a finalidade de construir e comercializar o empreendimento, a quem foi transferida a propriedade dos imóveis de matrículas nº 33067 e 33068 (fls. 676/681 e 1264/1276).

A RRX HOLDING firmou, ainda, contrato de parceria empresarial com REINALDO DA ROCHA, a quem coube o gerenciamento da parte comercial do empreendimento, incluindo a realização de marketing e vendas (fls. 937/939).

REINALDO DA ROCHA então tratou de constituir, juntamente com NATHALYA CAROLINA, a ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, para a prestação dos serviços de corretagem na compra e venda dos imóveis do empreendimento “Condomínio Clube Cidade de Deus”.

Ocorre que, sem que houvessem providenciado a aprovação do projeto do empreendimento imobiliário junto à Municipalidade e a apresentação dos documentos necessários ao Cartório de Registro de Imóveis para o registro da incorporação, os requeridos passaram a divulgá-lo, a anunciar a venda das unidades e efetivamente a negociá-las, conforme os diversos compromissos de venda e compra juntados aos autos, em completo desacordo com a legislação vigente.

Nesse sentido, questionado pelo Ministério Público, o Município de Mauá informou que de fato não havia qualquer projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal. E, em vistoria no local realizada em janeiro de 2019, constatou a existência de anúncios de publicidade do empreendimento e a instalação de unidade de modelo decorado para visitação, razão pela qual foi lavrado auto de notificação nº 5625 (fls. 07/09).

Frise-se que anteriormente, em 2018, já havia sido expedida a notificação nº 5337 ao condomínio, com expressa advertência em relação ao descumprimento da lei de incorporações imobiliárias e determinação para a paralisação da comercialização das unidades do empreendimento (fls. 82 do processo administrativo nº 2729/2018).

Ademais, conforme certidões das matrículas dos imóveis nº 28.778, 33.068 e 33.067, de fato, não consta qualquer registro da incorporação (fls. 671/681).

A comercialização das unidades autônomas residenciais deve obedecer ao regramento da Lei nº 4.591/1964, notadamente o disposto em seu artigo 32, o qual reza que o incorporador somente poderá negociar unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os documentos indicados em seu texto.

Percebe-se, então, que o legislador obriga o incorporador a cumprir uma série de formalidades, antes de iniciar as vendas dos apartamentos que se dispôs a construir.

Obviamente essa preocupação tem por finalidade resguardar a segurança jurídica dos negócios imobiliários que envolverão esses

apartamentos, para que os interessados tenham a certeza da regularidade dos construtores e incorporadores, do imóvel onde o prédio está sendo construído e das unidades em comercialização.

Em resumo, somente se admite a negociação de unidades autônomas de edifícios residenciais depois que a incorporação estiver devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Caso contrário, a comercialização é ilegal e constitui, inclusive, infração penal, nos termos do artigo 66, inciso I, da Lei nº 4.591/1964.

A conduta dos requeridos, portanto, é claramente ilegal, pois, sem que tenham providenciado a aprovação do projeto do empreendimento junto à Municipalidade e o registro da incorporação, ofereceram as unidades autônomas no mercado de consumo, atraindo diversos interessados, que foram enganados e lesados por tais atos ilícitos.

Mas não é só. O caso vertente adquire contornos de maior gravidade quando se tem presente que os requeridos jamais poderiam realizar qualquer intervenção no local antes da conclusão do processo de reabilitação, já que se trata de **área contaminada**.

O terreno foi inicialmente ocupado, entre 1960 e 1987, pela indústria química Uniroyal Pigmentos S.A. e, posteriormente, pela Unimauá Indústrias Químicas S.A. até a década de 90. Em 2010, em parte do terreno, estabeleceu-se a empresa Leblon Transporte de Passageiros LTDA., que tinha como atividades, além do transporte de passageiros, o armazenamento e abastecimento de sua frota no local, a qual foi posteriormente desativada.

Em virtude desse histórico de ocupação do terreno, constatou-se que houve a contaminação do solo e das águas subterrâneas em virtude da presença de metais acima dos níveis permitidos, tornando-os nocivos à saúde e prejudicando o uso da propriedade.

O processo de remediação da área vem sendo acompanhado pela CETESB e é objeto do inquérito civil nº 14.0334.0000087/2010-7 da 6ª Promotoria de Justiça de Mauá (fls. 1293/1347).

E, desde o início das ações de controle por parte do órgão ambiental, a IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA já sofreu diversas autuações em decorrência do não atendimento reiterado das determinações da CETESB, a saber:

- a) Auto de Infração e Imposição de Penalidade de Advertência nº 16003650, datado de 31 de março de 2015 (fls. 1306);
- b) Auto de Infração e Imposição de Penalidade de Advertência nº 16003771, datado de 11 de maio de 2016 (fls. 1324);
- c) Auto de Infração e Imposição de Penalidade de Multa nº 16001906, datado de 30 de maio de 2017 (fls. 1327);
- d) Auto de Infração e Imposição de Penalidade de Multa nº 16002097, datado de 15 de fevereiro de 2019 (fls. 1346/1347).

Ademais, é certo que a própria organização religiosa compareceu aos autos do inquérito civil ambiental, protocolando manifestações e até mesmo participando de reunião nessa Promotoria de Justiça para tratar da questão da contaminação do terreno, em 10 de abril de 2018 (fls. 1338/1339), de forma que tinha pleno conhecimento da inadequação da área para o uso pretendido.

Frise-se, ainda, que a aludida contaminação se encontra averbada na matrícula dos imóveis desde 2014 (fls. 671/681), de forma que era de amplo conhecimento dos requeridos.

Portanto, mesmo cientes de todas as irregularidades do empreendimento, os réus realizaram a sua divulgação, bem como efetivamente negociaram unidades habitacionais, ludibriando e lesando diversos consumidores.

Nesse sentido, apurou-se que os requeridos organizaram coquetel de lançamento do empreendimento, ocorrido em 27 de novembro de 2017,

nas dependências da IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA, com a participação do pastor JOSÉ SILVIO GALLI, da RRX HOLDING e da ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Na ocasião, foram divulgadas supostas condições facilitadas para a aquisição das unidades habitacionais na data do evento, conforme convite e folder juntados aos autos (fls. 356/358, 653/655 e 1277).

Ademais, o referido lançamento, realizado inicialmente para fiéis da igreja, foi objeto de matéria no programa televisivo “Click Noite”, oportunidade em que o pastor JOSÉ SILVIO GALLI e RODRIGO GUERREIRO ratificaram a verdadeira parceria firmada entre eles para a consecução do empreendimento ilícito.

Frise-se que, na referida data, sequer havia sido deflagrado processo administrativo junto à Municipalidade para a aprovação do projeto do empreendimento imobiliário, o que somente ocorreu por meio de requerimento datado de 15 de março de 2018.

Desde o aludido evento, muitos compromissos de venda e compra foram firmados, inicialmente com fiéis da igreja e posteriormente com terceiros, conforme cópias de alguns dos contratos celebrados entre 2017 e 2019, contemplando o pagamento de entrada e de parcelas mensais, acompanhados dos respectivos recibos de pagamentos (fls. 28/67, 70/73, 74/76, 80/81, 93, 98/119, 122/130, 222/227, 244/274, 277/316, 318/341, 359, 399/403, 405/439, 440/488, 489/493, 494/496, 499/543, 547, 593/664, 665/666, 868/913, 555/566 e 1191/11255).

Chegou, inclusive, a ser instalado pelos requeridos um estande de vendas nas dependências da própria IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA, assim como foi montado no local um modelo decorado para visitação, tudo para ludibriar os consumidores e assegurar a venda das unidades em desacordo com a legislação (fls. 1278).

A divulgação do empreendimento era realizada durante os cultos da IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA, pelo pastor presidente JOSÉ SILVIO GALLI e pelo pastor vice-presidente FERNANDO LOJUDICI, os quais emprestaram sua credibilidade pessoal ao empreendimento e incentivavam os frequentadores da

instituição religiosa a firmarem o negócio eivado de ilegalidades, aproveitando-se da posição de liderança que desfrutavam na organização.

Ouidas diversas testemunhas na Promotoria de Justiça, todas foram uníssonas em afirmar que somente adquiriram a unidade residencial no aludido empreendimento em virtude da confiança que depositavam na organização religiosa e em seus representantes.

Consta, ainda, que os pastores da congregação religiosa receberam comissão pelos encaminhamentos e negociações entabuladas. Nesse sentido, além das declarações das testemunhas, foram juntados aos autos recibos de pagamento e comprovantes de transferência para contas pessoais de integrantes da aludida instituição, incluindo FERNANDO LOJUDICI (fls. 188/189, 197/218, 769/823 e 1164/1178).

Havia, inclusive, orientação específica por parte dos requeridos para que os interessados na aquisição das unidades habitacionais procurassem o pastor responsável por sua rede. Isso porque, somente com tal encaminhamento lhes seria assegurado o pagamento de comissões.

Corroborando o procedimento ilícito adotado pelos requeridos, constam dos autos cópias de mensagens de WhatsApp trocadas entre adquirentes e um dos pastores da igreja, nas quais a orientação supramencionada é repassada para que se garanta o recebimento de comissões (fls. 506):

*“Boa noite. Venho através desta informar que estamos com uma parceria com o pessoal do empreendimento onde cada pessoa que vc indicar para comprar apartamentos vc ganha um super desconto em sua anual. Para que esse desconto aconteça 1. Tem que ser indicação de um pastor neste caso eu para isso vc precisa me informar sobre as pessoas que querem comprar. 2. Temos que marcar um horário onde quem irá atender não será os corretores e sim uma pessoa responsável pelo empreendimento no caso o Ector que só por hora marcada. Para que isso ocorra sem problemas me informe antes eu marco um horário para irmos juntos. Obs: se qualquer dos corretores fizer o primeiro contato com essas pessoas nós não conseguimos receber nada. Dúvidas estou a disposição”.*

Chegou a ser inclusive lançado vídeo promocional do empreendimento aos fiéis da igreja, noticiando condições facilitadas para a aquisição de unidade residencial e com orientação específica para que buscassem o seu pastor a fim de viabilizar o negócio (mídia de fls. 317).

A ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, a seu turno, gerenciou a parte comercial do empreendimento, elaborando juntamente com a RRX HOLDING o contrato de compromisso de venda e compra em nome do CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS, bem como material publicitário. Nesse sentido, constam os timbres das aludidas sociedades empresárias em diversos documentos juntados aos autos, como contratos, recibos de pagamentos e material de propaganda.

Ademais, apurou-se que a ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e sua sócia e administradora NATHALYA CAROLINA chegaram a receber, em contas de suas titularidades, pagamentos efetuados por adquirentes por força dos contratos celebrados (fls. 30, 98, 222/227, 258/259, 532, 534, 544, 557, 936 e 1214).

Em 02 de dezembro de 2018, foi realizada uma solenidade para a entrega de um suposto “alvará de construção” do empreendimento, da qual participaram o então Prefeito Municipal Átila Jacomussi, diversos pastores da IGREJA BATISTA ÁGUA VIVA, entre eles os requeridos JOSÉ SILVIO GALLI e FERNANDO LOJUDICI, bem como RODRIGO GUERREIRO.

Mais uma vez, o convite para a cerimônia, as fotografias do evento e o vídeo do ato de entrega do alvará, gravado em mídia, bem evidenciam o conluio existente entre todos os requeridos para a prática das atividades ilícitas descritas (fls. 342/352).

Ocorre que o ato de assinatura e entrega do referido alvará consistiu, em verdade, em mais um expediente fraudulento destinado a atribuir ao empreendimento uma aparência de legalidade inexistente e, assim, tranquilizar os adquirentes que, à época, já questionavam os requeridos quanto à demora para o início das obras.

O referido alvará nº 86.091 foi expedido no bojo do processo administrativo nº 2729/2018, em 27 de novembro de 2018, pelo Coordenador da Secretaria de Planejamento Urbano, Edson Prado, pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano, Luiz Carlos Perlatti, e pelo Secretário de Governo, Israel Aleixo de Melo (fls. 27).

Todavia, tal ato administrativo era completamente vazio de conteúdo, pois, na prática, nada autorizava, já que o referido “alvará de construção” era meramente provisório, com validade de 90 (noventa) dias, e não tinha “valor para início da obra”, que estava condicionada ao aval da CETESB, conforme consignado no próprio documento.

Ora, nesse contexto, há de se indagar qual é a serventia de um “alvará de construção” que não autoriza o início das obras ou qualquer intervenção no local, cuja reabilitação ainda é objeto de análise pelo órgão ambiental.

Ademais, a emissão do referido alvará contrariou manifestação técnica lançada no bojo do aludido procedimento, em 12 de novembro de 2018, na qual se consignou que fatos relevantes interferiam na viabilidade do empreendimento e que, somente após a apresentação de autorização da CETESB para a utilização da área, seria iniciada a análise dos documentos e do projeto do empreendimento, inexistindo na legislação a figura do alvará provisório (fls. 1009).

Estranhamente, sem que fosse colacionada aos autos qualquer manifestação técnica da CETESB, foi expedido o supramencionado “alvará” pelos aludidos agentes públicos, o que será objeto de devida apuração pela Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social, em virtude dos indícios de prática de improbidade administrativa.

Ao tomarem conhecimento das irregularidades, muitos consumidores procuraram os requeridos, que então firmaram distratos destituídos de qualquer formalidade (fls. 218/328, 359, 404, 440, 499/501, 565/566), cientes de que não honrariam com a avença, o que de fato se verificou, já que não procederam à devolução das quantias pagas. Assim, sem obterem o devido ressarcimento, alguns

dos adquirentes ingressaram com ações individuais para a tutela de seus direitos (fls. 1179/1190).

Ocorre que os lesados, por evidente, não se limitam aos consumidores que procuraram o Ministério Público e apresentaram os seus contratos e recibos para juntada aos autos do inquérito civil. Tampouco aos que ajuizaram ações individuais visando ao ressarcimento dos prejuízos suportados.

A propósito, frise-se que a própria ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS admitiu ter realizado a venda de 171 unidades, tendo apresentado nos autos da ação nº 1003081-02.2019.8.26.0348, por ela ajuizada para cobrança de comissão de corretagem imobiliária, tabela com a identificação dos adquirentes, unidades e valores negociados (fls. 1280/1292).

Instados a se manifestar no bojo do presente inquérito civil, os requeridos se limitaram a negar suas responsabilidades pelos danos causados.

Em reunião realizada na Promotoria de Justiça de Mauá com a patrona do CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS, RRX HOLDING e RODRIGO GUERREIRO, foi verbalizado o interesse por parte dos requeridos em promover o ressarcimento dos adquirentes lesados (fls. 866).

Todavia, em nova manifestação nos autos, o réu RODRIGO apresentou proposta totalmente descabida de ressarcimento apenas dos consumidores referidos no inquérito civil (fls. 917/929) e, decorrido o prazo solicitado pelo requerido, este não mais se manifestou nos autos (fls. 1348).

Desse modo, inequívoca a prática de ato ilícito pelos requeridos que realizaram a publicidade e a comercialização de unidades habitacionais de empreendimento imobiliário, sem que houvesse a reabilitação do terreno considerado contaminado pelo órgão ambiental e sem aprovação do projeto e registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, em total descompasso com a Lei nº 4.591/1964 e com o Código de Defesa do Consumidor.

Nesse contexto, outra opção não restou ao Ministério Público senão ajuizar a presente ação civil pública, visando à tutela dos direitos dos consumidores e da ordem urbanística.

Pretende-se, assim, que os requeridos sejam solidariamente condenados ao cumprimento de obrigações de não fazer consistentes em não realizar a propaganda ou publicidade do referido empreendimento imobiliário e a alienação de unidades, abstendo-se ainda de receber prestações relativas aos contratos já celebrados e de promover a implantação física do empreendimento no local até que se obtenha o termo de reabilitação de área pela CETESB e o registro da incorporação; e ao cumprimento de obrigações de fazer consistentes na restituição das quantias pagas pelos consumidores lesados, bem como na indenização por perdas e danos suportados.

### **3. DO DIREITO**

#### **3.1. Da inobservância da Lei nº 4.591/1964**

De início, cumpre ressaltar que o nosso país adotou o capitalismo como sistema econômico de desenvolvimento, garantindo a livre concorrência e a livre iniciativa àqueles que optam por explorar atividade empresarial para sua efetivação (artigo 170, *caput*, da Constituição da República).

Não obstante, a mesma Constituição limitou a concorrência e a iniciativa, entre outras medidas, ao respeito pelo consumidor e seus interesses (artigo 170, inciso V, da Constituição Federal).

Assim, "em toda atividade econômica deve ser promovida a defesa do consumidor, seja pelo particular espontaneamente, seja pela atuação estatal"<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> ANDRADE, Ronaldo Alves de. *Curso de direito do consumidor*, São Paulo: Manole, 2006, p. 01.

Dessa forma, todas as relações estabelecidas entre fornecedores e consumidores deverão estar adequadas às normas protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor, inclusive àquelas que permeiam o microssistema, além das de cunho principiológico.

Nesse ponto, não se pode olvidar que a Lei Federal nº 4.591/1964, que disciplina o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, faz parte do microssistema processual, pois são normas que, unidas pelos princípios e lógica jurídica comum, se interpretam e subsidiam, tratando-se de corpo legislativo inerente ao direito coletivo.

A incorporação imobiliária tem por finalidade, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 4.591/1964, promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas.

Complementando esse dispositivo, o *caput* do artigo 32 do mesmo diploma legal estabelece que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, diversos documentos.

Com o objetivo de proteger o consumidor adquirente de uma unidade imobiliária, o legislador expressamente determinou na lei de incorporação, percussora do sistema de proteção consagrado no código consumerista, a apresentação de diversos documentos para que seja possível realizar os devidos registros imobiliários dos futuros imóveis construídos.

Tem-se, assim, que a atividade incorporativa é efetivada com o objetivo de promover e realizar a construção de um imóvel para posterior alienação das unidades autônomas. Contudo, o incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas, antes ou durante a construção do empreendimento, após ter arquivado no cartório competente de Registro de Imóveis os documentos ali relacionados.

Assim, somente após a apresentação de toda documentação determinada na legislação é possível formalizar o registro da incorporação imobiliária.

Isto porque, com o prévio registro, os consumidores podem analisar os documentos arquivados com os dados relativos ao empreendimento que indicam as dimensões das frações ideais, das unidades condominiais, as áreas de utilização comum, os materiais a serem utilizados, as especificações técnicas elementares e outros elementos, proporcionando maior segurança quando da assinatura das propostas de compra e venda.

Logo, o registro da incorporação imobiliária garante ao consumidor que o projeto está aprovado e em conformidade com as exigências legais, assegurando que os requisitos obrigatórios estão sendo cumpridos pelo incorporador.

No caso em apreço, mesmo cientes de que somente poderiam comercializar unidades após a realização do registro de incorporação imobiliária, os réus optaram por transgredir a norma disposta no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964.

Trata-se de norma cogente, tanto que a não observância dessa regra caracteriza infração penal prevista no artigo 66, inciso I, da Lei nº 4.591/1964.

Na mesma toada, de acordo com o artigo 1º do Código de Defesa do Consumidor, as normas consumeristas são de ordem pública e interesse social não podendo sua incidência ser afastada por convenção das partes. Dessa forma, irrelevante a previsão contratual que estabelecia prazo para registro da incorporação após a negociação.

Corroborando com o quanto disposto, assinala Everaldo Augusto Cambler:

*"Caso o incorporador efetue qualquer negócio relativo às unidades a serem incorporadas, sem providenciar o registro do memorial de incorporação, estará sujeito às sanções previstas por contravenção à economia popular (art. 66, inc. "I", da LCI)"<sup>3</sup>.*

---

<sup>3</sup> *Incorporação imobiliária*. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 1993. p. 134.

No mesmo sentido, preleciona Caio Mário:

*"Nenhum incorporador, com efeito, poderá oferecer e negociar unidades autônomas sem ter, antes, arquivado no cartório de Registro de Imóveis documentação completa, relativamente ao empreendimento que promove: (...)".*<sup>4</sup>

Como se vê, as unidades nem poderiam ter sido alienadas, porquanto não estavam "aptas" ao mercado de consumo, visto que o terreno onde seriam edificadas se encontra contaminado, não há projeto aprovado pela Municipalidade e, conseqüentemente, não foi providenciado o necessário registro da incorporação.

Tal prática constitui ato ilícito, restando demonstrada, assim, a patente abusividade e ilegalidade com que agiram os requeridos, afastando-se da boa-fé objetiva e do dever de lealdade em face dos consumidores.

### **3.2. Da caracterização da relação de consumo**

A incorporação imobiliária é uma atividade complexa, da qual derivam múltiplos efeitos. Um deles reside na transformação que opera na fisionomia física e jurídica do imóvel onde é construído o edifício de unidades autônomas residenciais. De fato, com o registro da incorporação e sua posterior especificação, o imóvel primitivo se extingue, ou, pelo menos, se altera, resultando de sua fragmentação outros imóveis com características próprias. As unidades autônomas, assim constituídas, por serem objeto de interesse em relação de

---

<sup>4</sup> *Condomínio e Incorporações*, 10ª ed. Rio de Janeiro, Ed. Forense, 1997, p. 261.

consumo e estarem destinadas a satisfazer a necessidade de moradia ou lazer dos adquirentes, são produtos, na definição do artigo 3º, § 1º, da Lei nº 8.078/1990.

De outra parte, os adquirentes das unidades residenciais, que firmaram os compromissos de venda e compra, são consumidores, entendidos como pessoas físicas ou jurídicas que adquiriram o referido produto como destinatários finais (artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor).

Os requeridos, a seu turno, são fornecedores na medida em que desenvolveram em parceria um projeto de empreendimento imobiliário, ofertaram as unidades autônomas no mercado e efetivamente comercializaram os referidos produtos (artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor).

Deram assim ensejo a uma relação de consumo regrada pelo Código de Defesa do Consumidor, mas desatenderam aos direitos básicos dos consumidores, notadamente quanto à proteção contra práticas e cláusulas abusivas (artigo 6º, inciso IV) e à prestação de informação adequada e clara sobre o produto e à natureza do empreendimento, especificando os riscos que pudesse apresentar (artigo 6, inciso III).

Analisando o conceito de prática abusiva, Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin assim o interpreta:

*"As práticas abusivas não estão regradas apenas pelo art. 39. Diversamente, espalham-se por todo o Código. Desse modo, são práticas abusivas a colocação no mercado de produto ou serviço com alto grau de nocividade ou periculosidade (art. 10), a comercialização de produtos e serviços impróprios (arts. 18, § 6º, e 20, § 2º) (...)"*.

*"Tampouco limitam-se ao Código de Defesa do Consumidor. Como decorrência da norma do art. 7º, "caput", são também práticas abusivas outros comportamentos empresariais que afetem o consumidor diretamente, mesmo que previstos em legislação diversa do Código."<sup>5</sup>*

---

<sup>5</sup> Código brasileiro de defesa do consumidor comentado pelos autores do anteprojeto, Rio de Janeiro, Forense Universitária, 1992, pág. 218.

Compreendida nessa acepção ampla, que o Código de Defesa do Consumidor consagrou, é, sem dúvida, abusiva a prática de colocar no mercado de consumo produtos cuja venda não é autorizada por lei, juridicamente inexistentes e inadequados aos fins a que se destinam.

E esses vícios, no caso em análise, são nítidos, haja vista que os apartamentos, que só se constituem através do registro da incorporação e sua posterior especificação, reputam-se inexistentes sem essa formalidade. A ausência do registro imobiliário da incorporação impede a fruição das unidades autônomas residenciais segundo as faculdades próprias dos direitos reais, frustrando, notadamente, a possibilidade a aquisição legal do domínio do imóvel adquirido.

Ademais, há de se repisar que, no caso em apreço, o empreendimento seria erigido em área contaminada, cuja reabilitação ainda não foi atestada pela CETESB, decorrendo daí riscos à própria segurança dos futuros moradores.

Para sanear o mercado e propiciar um equilíbrio de forças, o Código de Defesa do Consumidor instituiu alguns princípios de ordem pública, que devem nortear as relações de consumo. Um deles é o princípio da proteção da confiança, em que se inspira a garantia legal de adequação do produto às legítimas expectativas que o seu fornecimento incute nos consumidores.

Trata-se de garantia imperativa e de resultado, inerente ao produto, que impõe ao fornecedor a obrigação de entregá-lo ao consumo livre de defeitos e apto ao funcionamento segundo os fins que dele razoavelmente se esperam.

Por força dessa garantia, os fornecedores de produtos respondem solidariamente pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam, reputando-se nula de pleno direito qualquer estipulação contratual que impossibilite, exonere ou atenuie essa responsabilidade legal (artigos 7º, parágrafo único, 18, 24, 25 e 51, inciso I, da Lei nº 8.078/1990).

Ademais, o Código de Defesa do Consumidor adotou a responsabilidade civil objetiva do fornecedor, a qual independe de comprovação de dolo ou culpa, fundamentando-se na Teoria do Risco.

Portanto, as contratações encerram a alienação de produtos impróprios ao uso e consumo, por serem inadequados ao fim a que se destinam (artigo 18, § 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor), o que torna de rigor a responsabilização objetiva e solidária dos requeridos mediante a restituição imediata das quantias pagas, monetariamente atualizadas, sem prejuízo das perdas e danos materiais e morais individualmente sofridos pelos consumidores (artigo 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 8.078/1990).

A propósito, nos termos do artigo 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor, é direito fundamental do consumidor *“a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos”*.

Concernente aos danos patrimoniais, estes decorrem dos prejuízos financeiros sofridos pelos consumidores com a antecipação dos pagamentos contratados.

Por seu turno, também é certo que os fatos ora narrados causaram danos morais aos consumidores.

O ilegal anúncio e negociação de unidades habitacionais no empreendimento não gerou meros dissabores que comumente ocorrem em inadimplementos contratuais ordinários.

Os requeridos atingiram um dos mais valiosos anseios da pessoa humana que é o de conquistar uma moradia própria, abateu a autoestima e a integridade psicológica desses consumidores que, durante muitos anos trabalharam e economizaram recursos na legítima expectativa de que finalmente adquiririam um imóvel próprio.

Assim, vislumbra-se que todo o sofrimento, aflição e abalo psíquico vivenciado pelos diversos consumidores lesados atingiu-lhes profundamente a dignidade, restando caracterizado o direito à reparação dos danos

morais correspondentes, sendo que o seu valor deve ser arbitrado pelo juiz em liquidação da sentença, observando o contexto fático de cada consumidor lesado.

### 3.3. Da nulidade do negócio jurídico

No mais, nos termos do artigo 166, inciso VII, do Código Civil é nulo o negócio jurídico quando a lei vedar a sua prática sem cominar sanção. O artigo 32 da Lei nº 4.591/1964 veda a negociação de unidades autônomas antes do registro da incorporação. Portanto, no caso concreto, qualquer venda realizada aos consumidores é nula, devendo os requeridos providenciarem o retorno à situação anterior à contratação.

Vale ressaltar que a nulidade é matéria de ordem pública, pode ser alegada por quaisquer das partes e pelo Ministério Público, não se sujeita a prazo decadencial e não convalida com o decurso do tempo.

### 3.4. Da descon sideração da personalidade jurídica

Não se ignora que, para os efeitos jurídicos, a sociedade se distingue dos membros que a compõem. A força dessa regra, entretanto, não é absoluta. Por ter uma função social, o direito não pode prestigiar a utilização abusiva de seus institutos nem é curial que estes se prestem como anteparo de fraude ou infração à lei.

Bem por isso, de acordo com o artigo 50 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 13.874/2019, *“em caso de **abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade** ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, **descon siderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.** § 1º Para os fins do disposto neste artigo, **desvio de finalidade é a utilização da***

---

**pessoa jurídica com o propósito de lesar credores e para a prática de atos ilícitos de qualquer natureza**” (grifos apostos).

O Código de Defesa do Consumidor, a seu turno, trata da desconsideração da personalidade jurídica nas seguintes hipóteses:

*Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, **infração da lei**, fato ou **ato ilícito** ou **violação dos estatutos ou contrato social**. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.*

(...)

*§ 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.*

(grifos apostos)

Portanto, de acordo com a referida disciplina legal, sempre que houver infração à lei ou quando a personalidade jurídica dificultar, de algum modo, o ressarcimento dos prejuízos causados aos consumidores, o legislador recomenda ao Juiz que a desconsidere, para que a responsabilidade também recaia sobre os seus sócios e administradores, aos quais os atos ilícitos devem ser imputados.

Ora, a conduta dos requeridos transborda os limites da mera má administração, adquirindo dimensões catastróficas em prejuízo da coletividade de consumidores, que foram ludibriados para a obtenção de vantagens indevidas pelos réus. Evidenciou-se verdadeira utilização das pessoas jurídicas para a prática de atos ilícitos consistentes na alienação de unidades habitacionais em empreendimento imobiliário em área contaminada, sem aprovação do Poder Público Municipal e sem registro da incorporação.

No que tange à organização religiosa, resta evidente o desvirtuamento de sua finalidade que, nos termos de seu estatuto social, é o desenvolvimento de atividades religiosas, educacionais e filantrópicas. Por certo, a consecução de empreendimento imobiliário e a realização de sua publicidade, inclusive durante os cultos da igreja, incentivando diversos fiéis e terceiros a celebrarem negócios jurídicos eivados de ilegalidades e assegurando o recebimento de comissões por pastores da entidade, não se insere no escopo da referida pessoa jurídica. Tais circunstâncias demonstram o abuso da personalidade jurídica e a necessidade de sua desconsideração para atingir o patrimônio pessoal dos seus administradores.

#### 4. DO PEDIDO LIMINAR

Dispõe o Código de Defesa do Consumidor:

*Art. 84. “Na ação que tenha por objeto o cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento”.*

Essa regra é aplicável a qualquer ação civil pública que tenha por objeto a defesa de interesse difuso, coletivo ou individual homogêneo (art. 21 da Lei de Ação Civil Pública, com a redação dada pelo art. 117 do Código de Defesa do Consumidor).

O Código de Processo Civil apresenta a tutela inibitória como instrumento efetivo de prevenção de ilícito apta a produzir seus efeitos independentemente da ocorrência efetiva de dano, bastando o seu potencial para tanto (artigo 497, parágrafo único, do Código de Processo Civil):

*Art. 497. Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.*

*Parágrafo único. Para a concessão da tutela específica destinada a inibir a prática, a reiteração ou a continuação de um ilícito, ou a sua remoção, é irrelevante a demonstração da ocorrência de dano ou da existência de culpa ou dolo.*

No presente caso, é imperiosa a concessão de medida liminar com esse conteúdo tutelar preventivo, pois estão perfeitamente caracterizados os seus pressupostos legais, ou seja, o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*.

A plausibilidade do direito é manifesta, pois o empreendimento imobiliário não foi aprovado pelos órgãos públicos nem tampouco submetido ao registro imobiliário, providências sem as quais são proibidos o início das obras e a alienação dos lotes (artigo 32 da Lei nº 4591/1964).

Por outro lado, não é razoável sujeitar a comunidade e eventuais adquirentes das unidades autônomas (inclusive os potenciais), até o provimento jurisdicional definitivo, aos efeitos deletérios já mencionados, do que decorrem sérios riscos quanto aos resultados úteis da presente ação. Ademais, o terreno no qual se pretende edificar o condomínio clube encontra-se contaminado, não havendo reabilitação da área pela CETESB, o que representa riscos para a saúde e integridade física dos consumidores.

Impõe-se, pois, o impedimento a que se inicie qualquer obra, construção ou atividade relacionada à execução do empreendimento imobiliário em descompasso com a Lei nº 4.591/1964, até a comprovação de reabilitação da área pela CETESB, aprovação do projeto pelo Município e registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Os requeridos deverão, ainda, se absterem de promover qualquer publicidade ou propaganda em relação ao aludido empreendimento

imobiliário, bem como de realizar a alienação de lotes enquanto não comprovada a sua regularização.

Pelas mesmas razões, faz-se necessário, também, o bloqueio da conta bancária aberta em nome do CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS, a fim de preservar o patrimônio de eventuais compradores ali depositado, de modo a recompô-lo de imediato, ainda que parcialmente.

#### **4.1. Da indisponibilidade de bens dos requeridos**

Os documentos que instruem a inicial comprovam que os requeridos, pessoas físicas e jurídicas, foram responsáveis pela prática do ato ilícito de alienação de inúmeras unidades autônomas de empreendimento imobiliário viciado e inviável, diante da contaminação da área em que se pretendia edificá-lo.

Além da presença do *fumus boni iuris*, conforme exposto no tópico anterior, vislumbra-se o perigo da demora, diante da evidente possibilidade de dilapidação dos bens pelos requeridos. Insta considerar que os réus obtiveram expressiva margem de lucro com as vendas das unidades, não tendo dispendido qualquer quantia para a realização de obras, já que a implantação física do empreendimento ainda não se iniciou.

Nessa toada, o decreto de indisponibilidade é imprescindível para resguardar eventual patrimônio a fim de assegurar o ressarcimento dos adquirentes lesados, bem como o pagamento de indenização por danos materiais e morais sofridos.

Em casos semelhantes, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo acolheu o requerimento de indisponibilidade de bens, limitada ao valor da causa:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVILPÚBLICA. Loteamento. Indisponibilidade de bens dos agravados. Admissibilidade. Fortes indícios de irregularidade do loteamento. Presente a plausibilidade do*

*direito invocado, deve-se decretar a indisponibilidade dos bens até o limite do valor da causa, a fim de se garantir o cumprimento de futura obrigação e impedir o desfazimento do patrimônio. Precedentes. Recurso conhecido e provido.*

(Agravo de Instrumento nº 2016448-63.2013.8.26.0000, 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Desembargadora Relatora Vera Angrisani, julgado em 05/03/2015).

Pretende-se, assim, a decretação da indisponibilidade dos bens dos requeridos limitada ao valor da causa, estimada em R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). Tal montante foi obtido a partir da estimativa de que foram negociadas cerca de 200 unidades do empreendimento imobiliário, pelo valor mínimo de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), baseando-se tal cálculo em tabela apresentada pela ROCHNER nos autos da ação nº 1003081-02.2019.8.26.0348 e juntada no presente feito (fls. 1280/1292).

## **5. DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, o Ministério Público requer:

**5.1.** a concessão das seguintes **medidas liminares**, independentemente de justificação prévia (artigo 12 da Lei nº 7.347/1985), sem prejuízo da responsabilização por crime de desobediência (artigo 330 do Código Penal) e cominação de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigida monetariamente até o momento do efetivo pagamento, incidente sobre qualquer ato praticado em desacordo com a ordem judicial, a ser destinada ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados (artigo 13 da Lei nº 7.347/1985):

**5.1.1. sejam os requeridos obrigados a cessarem, de imediato**, até a comprovação de reabilitação da área pela CETESB, aprovação do

projeto pelo Município e registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis:

**a)** a realização de vendas, promessas de vendas, reservas de lotes ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar por qualquer forma ou modalidade unidades autônomas do referido empreendimento imobiliário;

**b)** a realização de qualquer propaganda ou publicidade sobre empreendimento imobiliário em questão (rádio, jornais, televisão, carros de som, panfletos, faixas, cartazes, boletins informativos ou manifestações públicas inclusive durante cultos em igrejas);

**c)** o recebimento de prestações, vencidas e vincendas, relativas às unidades autônomas e previstas nos contratos já celebrados;

**d)** qualquer atividade de implantação física do empreendimento imobiliário, incluindo a transformação física do imóvel e movimentos de terra;

**5.1.2. sejam os requeridos compelidos a:**

**a)** no prazo de 48 horas, a contar da intimação, colocarem aviso por placa ou faixa, na entrada do imóvel onde se pretende erigir o empreendimento imobiliário, e de tamanho bem visível, informando que, por determinação

judicial, o empreendimento “Condomínio Clube Cidade de Deus” se encontra paralisado, não podendo ser executado, em virtude da contaminação da área, da falta de projeto aprovado e de registro da incorporação imobiliária;

**b)** no prazo de 10 (dez) dias, a contar da intimação, apresentarem lista contendo a qualificação de todos dos adquirentes, o valor do negócio jurídico celebrado e informações a respeito das quantias pagas, até mesmo para subsidiar eventual revisão do valor atribuído à causa e do limite da indisponibilidade de bens;

**5.1.3. seja determinado o bloqueio da conta bancária aberta em nome do CONDOMÍNIO CLUBE CIDADE DE DEUS** na instituição financeira Sicredi, destinada a receber as prestações pagas pelos adquirentes, e de quaisquer outras de titularidade do CONDOMÍNIO CLUBE (fls. 302), intimando-se a instituição bancária para que não proceda a qualquer movimentação que implique operações de débito, bem como encaminhe extrato da aludida conta, especificando o saldo;

**5.1.4. seja decretada a indisponibilidade de bens em nome dos requeridos, pessoas físicas e jurídicas, até o valor da presente ação.**  
E, para tornar efetiva a indisponibilidade dos bens dos demandados, ficam requeridas as seguintes providências:

**a)** expedição de ofício à E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, comunicando a indisponibilidade dos bens imóveis dos demandados, com a consequente

comunicação a todos os Cartórios do Registro Imobiliário do Estado de São Paulo;

**b)** bloqueio de todos os veículos licenciados em nome dos demandados, por intermédio do Sistema RENAJUD;

**c)** bloqueio de todas as contas correntes e aplicações financeiras dos demandados, por intermédio do sistema BACENJUD, sendo que eventual excesso poderá ser objeto de imediato desbloqueio para que a garantia fique restrita ao valor da ação;

**5.2.** E, para se assegurar maior efetividade no cumprimento das demais medidas liminares, requer-se sejam determinadas as seguintes providências:

**5.2.1.** que se comunique à Polícia Civil, Polícia Militar e Prefeitura Municipal o conteúdo da decisão liminar para ciência e fiscalização quanto ao seu fiel cumprimento, comunicando a esse Juízo qualquer descumprimento;

**5.2.2.** que se oficie ao Cartório de Registro de Imóveis de Mauá para que averbe à margem da matrícula dos imóveis nº 28.778, 33.068 e 33.067 a existência da presente demanda (artigo 167, inciso II, número "12", da Lei nº 6.015/1973).

**5.3.** A citação dos requeridos, para que, querendo, no prazo legal, apresentem suas respostas aos termos da inicial, sob pena de revelia, conferindo-se ao Senhor Oficial de Justiça a faculdade prevista no artigo 212, § 2º do Código de Processo Civil;

**5.4.** Seja **JULGADA PROCEDENTE** a presente ação, para **declarar a nulidade** dos contratos celebrados com os adquirentes das unidades autônomas do empreendimento imobiliário “Condomínio Clube Cidade de Deus”, para **desconsiderar a personalidade jurídica** das pessoas jurídicas rés, bem como para **condenar** os requeridos (pessoas físicas e jurídicas), solidariamente, ao cumprimento de:

**5.4.1. Obrigações de não fazer** consistentes em:

**a)** Não realizarem vendas, promessas de vendas, reservas de lotes ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar por qualquer forma ou modalidade unidades autônomas do referido empreendimento imobiliário, até a comprovação de reabilitação da área pela CETESB, aprovação do projeto pelo Município e registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis;

**b)** Não efetuarem qualquer propaganda ou publicidade sobre empreendimento imobiliário em questão (rádio, jornais, televisão, carros de som, panfletos, faixas, cartazes, boletins informativos ou manifestações públicas inclusive durante cultos em igrejas), até a comprovação de reabilitação da área pela CETESB, aprovação do projeto pelo Município e registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis;

**c)** Não receberem prestações, vencidas e vincendas, relativas às unidades autônomas e previstas nos

contratos já celebrados, até a comprovação de reabilitação da área pela CETESB, aprovação do projeto pelo Município e registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis;

**d)** Não promoverem qualquer atividade de implantação física do empreendimento imobiliário, incluindo a transformação física do imóvel e movimentos de terra, até a comprovação de reabilitação da área pela CETESB, aprovação do projeto pelo Município e registro da incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis;

**5.4.2. Obrigações de fazer** consistentes em restituírem as quantias recebidas dos adquirentes das unidades autônomas, devidamente atualizadas de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com juros legais de 1% ao mês, em razão da nulidade do negócio jurídico celebrado, e indenizarem danos materiais e morais sofridos pelos consumidores, a serem objeto de liquidação nos termos dos artigos 95 a 99 do Código de Defesa do Consumidor;

**5.5.** Para a eventualidade do descumprimento das obrigações de fazer e não fazer, a fixação, para cada dia de atraso, de multa diária no valor de, no mínimo, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigida monetariamente até o momento do efetivo pagamento, incidente sobre qualquer ato praticado em desacordo com a ordem judicial, a ser destinada ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados (artigo 13 da Lei nº 7.347/1985);

**5.6.** A dispensa do autor do pagamento de custas, emolumentos, honorários e outros encargos, nos moldes do artigo 18 da Lei nº 7.347/1985 e artigo 87 da Lei nº 8.078/1990.

**5.7.** A publicação do edital a que alude o artigo 94 do Código de Defesa do Consumidor.

Protesta-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo-se a juntada de documentos, inspeção judicial e perícia, bem como a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, c.c. o artigo 117, ambos da Lei 8.078/90.

Anota-se, no mais, que a presente ação civil pública segue instruída com cópia integral dos autos do inquérito civil nº 14.0337.0000023/2019-1, sendo que cópias dos vídeos colacionados aos autos foram gravados em mídias, as quais serão encaminhadas para guarda em cartório judicial.

Informa-se, por fim, que cópia dos presentes autos foram encaminhadas à Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social, para a apuração de eventual prática de ato de improbidade administrativa por parte de agentes públicos envolvidos na expedição do indevido alvará provisório. Foi também encaminhada cópia integral do inquérito civil à Promotoria de Justiça Criminal de Mauá, para a apuração das infrações penais correlatas, registrando-se que já tramita o inquérito policial nº 1500631-29.2019.8.26.0348 a respeito dos fatos (fls. 1348).

Dá-se à presente causa o valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

Mauá, data do protocolo.

**Ariella Toyama Shiraki**

**Promotora de Justiça**