



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

**Processo nº 0031763-26.2015.8.08.0024**

**Requerente: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**Requerido: PACÍFICO CONSTRUCOES LTDA E OUTRO**

**SENTENÇA**

Trata-se de “Ação Civil Pública” ajuizada por MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO em face de PACÍFICO CONSTRUÇÕES LTDA. e JARDIM STUDIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. na qual requer, sobretudo: (i) sejam as requeridas condenadas a cumprir todos os requisitos constantes no art. 32 da Lei nº 4.591/64 em relação ao empreendimento “UP Jardim Stúdio”, na hipótese de as mesmas pretenderem dar prosseguimento ao referido empreendimento; (ii) alternativamente, caso as requeridas desistam expressamente da construção e da venda do empreendimento “UP Jardim Studio”, sejam proibidas de comercializar, ofertar e veicular qualquer publicidade do mesmo, até que tenham obedecido a todos os requisitos constantes no art. 32 da Lei 4.591/64, mediante comprovação a este Juízo; (iii) sejam as requeridas condenadas ao pagamento de multa diária no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), em caso de descumprimento do que for decidido quanto aos pedidos anteriores, revertendo-se o valor para o Fundo Estadual de Defesa do Consumidor.

Para tanto, sustenta, em síntese, que: (i) em junho de 2015, chegou ao conhecimento do *parquet* denúncia autuada como procedimento preparatório, registrada sob o nº 2015-0024.3205-60, a qual noticiou irregularidades praticadas pela 1ª requerida em desfavor da coletividade de consumidores; (ii) de acordo com a denúncia, a 1ª requerida atua no mercado de construção de imóveis, comercializando-os costumeiramente sem a observância das normais legais que regem os



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

condomínios em edificações e incorporações imobiliárias; (iii) foi verificado que o empreendimento “UP Jardim Stúdio”, ainda em fase de lançamento, já está sendo comercializado e ofertado através de publicidades nos diversos meios de comunicação, através do próprio sítio eletrônico da 1ª requerida, bem como por seus agentes de venda; (iv) todavia, o citado empreendimento encontra-se em desacordo com as normas civis e consumeristas, notadamente por estar fora da esfera patrimonial da 1ª requerida, eis que constam nas certidões de matrícula imobiliária dos terrenos que um dos imóveis (matrícula nº 36.701) está sob alienação fiduciária para o banco HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo; (v) ademais, as matrículas dos dois terrenos sobre os quais está sendo construído o empreendimento não se encontram unificadas; (vi) o Ministério Público recebeu outras denúncias em face da 1ª requerida, as quais tratam de vários empreendimentos construídos e comercializados sem o cumprimento da legislação específica; (vii) a 1ª requerida foi convidada por 03 (três) vezes a prestar esclarecimentos na Promotoria de Justiça Cível de Vitória, não tendo comparecido em nenhuma das vezes, informando apenas que não tem responsabilidade sobre o empreendimento “UP Jardim Stúdio”, indicando como responsável a 2ª ré; (viii) ocorre que um dos sócios da 1ª ré (Fernando César Stefenoni) é o mesmo e único sócio da 2ª requerida, além de ter sido a 1ª ré quem apresentou, divulgou e ofereceu ao mercado o empreendimento “UP Jardim Stúdio”; (ix) ainda assim, um dos imóveis sobre o qual está sendo construído o empreendimento não está registrado em nome da 1ª requerida, e nenhum dos dois imóveis se encontra registrado em nome da 2ª requerida, revelando que estão as duas rés comercializando um empreendimento sem a observância da legislação civil e consumerista; (x) a 1ª requerida e seu sócio proprietário figuram no polo passivo de mais de 100 (cem) ações judiciais individuais; (xi) pelo exposto, o empreendimento “UP Jardim Stúdio” vem sendo comercializado em descumprimento à Lei 4.591/64, e conseqüentemente, afrontando o Código de Defesa do Consumidor, notadamente quanto aos princípios da boa-fé, equidade, transparência e do dever de informação.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 17/142, dos quais se destacam: (i) o pedido de instauração de inquérito e o conseqüente procedimento preparatório nº 2015.0024.3205-





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

60; (ii) divulgações do empreendimento “UP Jardim Stúdio” em diversos meios de comunicação; (iii) cópias dos registros referentes às matrículas 36.071 e 43.642, que demonstram que aquele se encontra sob alienação fiduciária; (iv) as notificações enviadas à 1ª requerida para prestar esclarecimentos.

Em decisão de fls. 144/149, foi reconhecida a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso vertente, bem como foi deferido o pedido liminar para determinar às requeridas que suspendam a comercialização, oferta e qualquer publicidade do empreendimento “UP Jardim Studio” até que tenham obedecido a todos os requisitos do art. 32 da Lei nº 4.591/64 e que informem a todos os consumidores que já adquiriram unidades no citado empreendimento acerca da propriedade dos imóveis nos quais está sendo construído o edifício, com comprovação das comunicações no prazo de 30 (trinta) dias. Em caso de descumprimento, foi imposta multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser revertida para o Fundo Estadual de Defesa do Consumidor.

Devidamente citada, a primeira requerida apresentou contestação às fls. 164/171, na qual sustenta que: (i) se viu surpreendida com os termos desta ação, tendo em vista já ter ofertado informações ao Ministério Público, declinando que o empreendimento “UP Stúdio” está a cargo da sociedade empresária UP JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA na forma de uma sociedade de propósitos específicos com a 1ª ré e seus sócios, a qual atua especificamente na incorporação de tal empreendimento imobiliário; (ii) os imóveis que compõem o empreendimento em tela são de propriedade dos sócios de ambas as sociedades, sendo que ainda não foi possível obter carta de quitação do gravame perante o HSBC, estando o lote livre de qualquer ônus; (iii) o pedido de registro foi encaminhado à serventia registral desde 24.10.2014, sendo que eventual solicitação de medidas complementares não desnaturam o pedido inicial; (iv) o *parquet* se confunde com os conceitos de incorporador e construtor estabelecidos pela Lei nº 4.591/64; (v) a liminar ao seu tempo deferida revela a perda de seu objeto, tendo em vista que todos os documentos foram submetidos à serventia registral, inclusive tendo sido os lotes incorporados ao



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

capital da referida sociedade empresária denominada “UP Jardim”; (vi) os documentos anexados comprovam o adimplemento do previsto no art. 32 da referida Lei, afeita às incorporações, que estão previstas para serem processadas no âmbito registral até 04.01.2016; (vii) as ações em face da 1ª requerida, em maioria, dizem respeito à comissão de corretagem, desfazimento de negócio jurídico e devolução de valores, não relativas a entrega de unidades habitacionais; (viii) a Pacífico Construções já entregou mais de 721 unidades, além de atuar no programa Minha Casa, Minha Vida; (ix) com relação às ações envolvendo o denunciante (Sr. Armando Bortoluzzi), são afeitas a questões de ordem contratual, inclusive sendo atestado o cumprimento do prazo contratual pela requerida, sendo que a escritura não foi firmada ao seu tempo e modo por culpa exclusiva do denunciante.

A 2ª requerida apresentou contestação às fls. 195/196, reportando-se às razões fáticas e de direito apresentadas pela 1ª requerida, bem como reiterando-os.

Réplica ofertada às fls. 198 e ss., na qual aduz que o documento do banco HSBC que informa a quitação do contrato de alienação fiduciária não comprova a alegação das requeridas, haja vista que a nova possível condição do imóvel deve constar no registro cartorário, sob comprovação de documento autenticado do CRI. Mais ainda, as requeridas mencionaram confusão entre os conceitos de construtor e incorporador, mas não esclareceram quem de fato é o incorporador do empreendimento, porque são as mesmas. No que pertine à perda superveniente do objeto, o presente feito não discute somente a propriedade dos imóveis sobre os quais está sendo edificado o “UP Jardim Stúdio”, mas todos os demais requisitos do art. 32 da Lei 4.591/64 já descritos na peça exordial, sendo que nenhum destes documentos foram juntados aos autos.

Também afirma que, com exceção da propriedade dos imóveis, as requeridas não refutaram os demais fatos alegados na inicial quanto ao descumprimento de todos os demais requisitos do indigitado artigo. Por fim, o Órgão Ministerial ratifica todos os fatos e documentos trazidos junto à exordial.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

Ato contínuo, através de petição de fls. 203, o Ministério Público requereu a juntada de documentos que relatam o descumprimento da liminar por parte da empresa ré.

A primeira requerida, a seu turno, informou que o empreendimento já se encontra devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, requerendo a revogação da medida liminar outrora deferida.

Em decisão de fls. 228/228v, foi deferido o pedido de inversão do ônus da prova, bem como determinada a intimação das requeridas para regularização do feito.

Manifestação do Ministério Público às fls. 231/233. Resposta da 2ª requerida às fls. 240/247, juntando documentação.

Através de petição de fls. 342/346, o *parquet* pugna pelo julgamento antecipado da lide.

**É o relatório. Decido.**

**Ordem de Julgamento**

Inicialmente, em observância ao art. 12 do Código de Processo Civil, esclareço que o feito está sendo apreciado por se enquadrar na Meta 02/17 do Conselho Nacional de Justiça (art. 12, § 2º-VII, CPC).

**Do Julgamento Antecipado da Lide.**

O Código de Processo Civil dispõe, em seu artigo 355, as hipóteses em que se admite o julgamento antecipado da lide, o qual transcrevo:



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

---

Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

**I - não houver necessidade de produção de outras provas;**

II - o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova, na forma do art. 349.

Assim sendo, tendo em vista que a documentação constante dos autos é suficiente para o deslinde desta causa, **procedo ao julgamento antecipado da lide**, nos termos do artigo supramencionado. Ademais, instadas as partes a se manifestarem quanto ao desejo de produção de novas provas, aquelas nada requereram.

Nesse sentido, inclusive, colaciono trecho de ementa de julgamento de Apelação, da Relatoria do Exmo. Sr. Desembargador Manoel Alves Rabelo, do e. TJES:

“(…) Incumbe ao julgador decidir quais serão as provas necessárias à instrução do processo, conforme estabelece o art. 130, do Código de Processo Civil. 2 - O juiz não está adstrito à produção das provas requeridas pelas partes, ao contrário, com fundamento no princípio livre convencimento motivado (art. 131 do CPC), **poderá o magistrado determinar a produção das provas que considere necessárias à formação do seu convencimento ou mesmo julgar antecipadamente a lide por entender que estão presentes nos autos os documentos necessários ao deslinde do feito, sendo este o caso em discussão, no qual a análise das cláusulas contratuais não depende de dilação probatória.** 3 - Outrossim, para que se configure o cerceamento de defesa e, por conseguinte, uma grave ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, é necessário que a prova, no caso a pericial, que deixou de ser produzida, caracterize-se como relevante e imprescindível para o deslinde da controvérsia, contudo, não é esta a hipótese dos autos. (...) (TJES, Classe: Apelação, 11130086744, Relator : MANOEL ALVES RABELO, Órgão julgador: QUARTA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 09/11/2015, Data da Publicação no Diário: 17/11/2015)” (Grifei)



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

Assim, diante dos argumentos supracitados, entendo que se impõe o julgamento da lide.

**Da Alegação de Irregularidade de Representação das Requeridas e da Responsabilidade Solidária**

Ao compulsar os autos, observo que um dos pontos levantados pelo requerente na petição de fls. 198/202 é a necessidade de regularização da representação das requeridas, haja vista que não foram acostados aos autos os respectivos atos constitutivos. Dito isso, determinei a intimação das rés para efetuarem a devida regularização, em decisão proferida às fls. 228/228v.

À vista disso, as requeridas juntaram ao caderno processual os seus Contratos Sociais correspondentes (fls. 249/260). Nesse desiderato, entendo que se encontra normalizada a situação da representação das requeridas, tendo sido sanada a irregularidade outrora suscitada.

É mister esclarecer, da análise dos atos constitutivos, que as duas empresas se confundem, mormente por possuírem o mesmo sócio (Fernando Cesar Stefenoni), além de ser a 1ª requerida sócia da 2ª ré. Nessa seara, aplica-se ao presente caso a Teoria da Aparência, positivada no ordenamento jurídico brasileiro através do art. 34 do CDC, que elucida que “o fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos”. Isto posto, ante a confusão das empresas requeridas, não há como estabelecer diferenciação entre construtor e incorporador, sendo assente no Superior Tribunal de Justiça que são responsáveis solidariamente tais empresas, com base na supracitada Teoria da Aparência, como se vê:

CONSUMIDOR. CONTRATO. SEGURO. APÓLICE NÃO EMITIDA.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

ACEITAÇÃO DO SEGURO. RESPONSABILIDADE. SEGURADORA E CORRETORES. CADEIA DE FORNECIMENTO. SOLIDARIEDADE. 1. A melhor exegese dos arts. 14 e 18 do CDC indica que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação. **2. O art. 34 do CDC materializa a teoria da aparência, fazendo com que os deveres de boa-fé, cooperação, transparência e informação alcancem todos os fornecedores, diretos ou indiretos, principais ou auxiliares, enfim todos aqueles que, aos olhos do consumidor, participem da cadeia de fornecimento.** 3. **No sistema do CDC fica a critério do consumidor a escolha dos fornecedores solidários que irão integrar o polo passivo da ação. Poderá exercitar sua pretensão contra todos ou apenas contra alguns desses fornecedores, conforme sua comodidade e/ou conveniência.** 4. O art. 126 do DL nº 73/66 não afasta a responsabilidade solidária entre corretoras e seguradoras; ao contrário, confirma-a, fixando o direito de regresso destas por danos causados por aquelas. 5. Tendo o consumidor realizado a vistoria prévia, assinado proposta e pago a primeira parcela do prêmio, pressupõe-se ter havido a aceitação da seguradora quanto à contratação do seguro, não lhe sendo mais possível exercer a faculdade de recusar a proposta. 6. Recurso especial não provido. (REsp 1077911/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2011, DJe 14/10/2011)

O Tribunal de Justiça do Espírito Santo também segue o entendimento de que as empresas cujas atividades se misturam perante os olhos do consumidor devem ser responsabilizadas solidariamente pelos eventuais danos causados a este, o que se aplica ao presente caso, restando evidente a responsabilidade solidária das rés.

**Mérito – Do Descumprimento dos Requisitos da Lei de Incorporações**

**Imobiliárias**

Trata-se o presente feito de “Ação Civil Pública”, na qual sustenta o Ministério Público que as empresas requeridas estão comercializando o empreendimento “UP Jardim Studio” em desacordo com os requisitos legais previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/64. Com efeito,





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

formulam à peça inicial os seguintes pedidos: (i) caso as requeridas pretendam dar prosseguimento ao empreendimento, sejam condenadas a cumprir TODOS OS REQUISITOS constantes no art. 32 da Lei nº 4.591/64; (ii) alternativamente, na hipótese de as requeridas desistirem de prosseguir com o empreendimento, sejam proibidas de comercializar, ofertar e veicular qualquer publicidade alusiva ao “UP Jardim Studio”, até que tenha obedecido aos requisitos indicados.

Vê-se, pois, que foram articulados pedidos alternativos: um para o caso de continuidade de construção e venda do “UP Jardim Studio” e o outro para a circunstância de desistência expressa do referido empreendimento. Pelo manusear dos autos, tenho que o contexto vertente é o de desejo das requeridas em dar prosseguimento ao empreendimento, razão pela qual devem demonstrar o cumprimento de todos os requisitos elencados no rol do art. 32 da Lei nº 4.591/64, em sua integralidade.

Cuida-se de analisar o indigitado artigo, com o fito de averiguar a possibilidade de seguimento do projeto “UP Jardim Studio”, caso preenchidas as condições para que o incorporador possa negociar sobre unidades autônomas, descritas na norma em destaque, a qual transcrevo a seguir:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

---

- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

*A priori*, o Ministério Público argumenta o descumprimento da alínea “a” da disposição legal em destaque, em virtude de um dos imóveis sobre o qual está sendo construído o empreendimento “UP Jardim Stúdio” estar sob alienação fiduciária, o que evidencia não possuírem as requeridas ou os seus sócios o título de propriedade de terreno devidamente registrado.

No que concerne a este singular debate, verifico que as requeridas lograram êxito em comprovar a regularização do imóvel juntamente à Serventia Registral, na medida em que o empreendimento já se encontra devidamente registrado, inclusive com junção das matrículas,





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

---

conforme cópia da matrícula acostada às fls. 226/227, referente às matrículas anteriores de nº 36.701 e 43.642.

O *parquet*, em manifestação à juntada de cópia da matrícula que atesta a efetivação do encargo previsto na alínea “a”, do art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias, asseverou que, para que seja reconhecida a perda superveniente do objeto da presente demanda, é indispensável que as requeridas certifiquem o cumprimento de TODOS os requisitos elencados no rol do supracitado artigo. Tal ônus imputa-se às requeridas por ter sido confirmada a aplicabilidade das normas consumeristas à demanda em epígrafe, bem como deferida a inversão do ônus da prova, em decisão proferida às fls. 228.

Assim sendo, apesar de não refutar o preenchimento do requisito do título de propriedade do terreno preceituado no art. 32, “a”, da Lei nº 4.591/64, o Ministério Público condiciona a perda do objeto da ação à confirmação, por meio de provas, do cumprimento das demais imposições naquele artigo descritas, nos termos dos pedidos elaborados à exordial.

Por conseguinte, intimada a parte requerida para manifestação, a mesma juntou aos autos farta documentação que reputava como faltante e necessária para fins de comprovação do perfazimento das exigências constantes do art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias. O Ministério Público, por sua vez, não impugnou a documentação trazida ao processo pelas requeridas, tampouco indicou requisitos pendentes de cumprimento, razão pela qual entendo ser incontroversa a satisfação de todos os requisitos da supramencionada disposição legal.

Apesar de o Ministério Público ter anteriormente condicionado o reconhecimento da perda superveniente do objeto ao cumprimento dos requisitos do supramencionado artigo, em petição de fls. 342/346 o *parquet* destaca a necessidade de confirmação dos pedidos formulados na exordial, além de ser indispensável a discussão sobre o descumprimento da decisão liminar, de maneira a refutar a alegação de perda superveniente do objeto deste feito. Inclusive, constato que a regularização do terreno de matrícula 36.701 só foi iniciada após o deferimento da liminar, em



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

razão de sua quitação só ter ocorrido em 04.11.2015, segundo atestam os documentos de fls. 174 e 296, enviado pelo HSBC ao Cartório de Registro de Imóveis. Logo, a despeito de ter sido protocolado o pedido de registro desde 24.10.2014, este demorou a ser efetivado em função da ausência de providências imprescindíveis a serem tomadas pelas requeridas, em especial a de quitação de um dos imóveis, conforme o próprio Cartório certifica em Nota de Exigência, que assim enuncia: “Precisa cancelar alienação fiduciária que onera imóvel objeto da integralização ou o de acordo do credor”.

Por tudo quanto exposto, não vejo como acolher a alegação das requeridas de que ocorreu a perda superveniente do objeto da presente demanda. Isso porque, a despeito de terem sido integralmente satisfeitas as exigências do art. 32 da Lei nº 4.591/64, estas foram realizadas somente após o deferimento do pedido liminar aduzido na inicial – ressaltando-se que a intimação do deferimento aconteceu em 23.10.2015, enquanto a quitação do imóvel sucedeu em 04.11.2015. Quanto ao tema, saliento que o deferimento da tutela antecipada possui caráter provisório, sendo imprescindível o julgamento definitivo da controvérsia – ainda que já cumprida a decisão liminar –, tendo em vista que a tutela concedida em sede de cognição sumária possui natureza não satisfativa e precária.

Dessa feita, tenho que não há que se falar em perda do objeto da ação ante o cumprimento do pedido liminar, posto que, de qualquer forma, o deferimento liminar impõe que se decida acerca da procedência ou não do pedido. Nesse sentido:

CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL. REMESSA NECESSÁRIA. NULIDADE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO MUNICÍPIO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. INEXISTÊNCIA. CUMPRIMENTO DA LIMINAR. CASA DE REPOUSO DE IDOSOS. INTERDIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS UNIDADES FEDERATIVAS. ESTABELECIMENTO. IRREGULARIDADES CONFIRMADAS. DIREITO À MORADIA. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. VIOLAÇÃO. PROTEÇÃO AOS IDOSOS. 1. A ausência de prejuízo demonstrado impede o reconhecimento de





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

irregularidade e nulidade processuais, por força da máxima pas de nullité sans grief. Precedentes do STJ. **2. O cumprimento da tutela de urgência deferida liminarmente não significa a realização do ato de forma espontânea, de maneira que não conduz à perda do interesse superveniente ao julgamento da demanda.** (...) (TJES, Classe: Remessa Necessária, 35110134158, Relator : SAMUEL MEIRA BRASIL JUNIOR, Órgão julgador: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 26/04/2016, Data da Publicação no Diário: 06/05/2016)

[...] **2. Não há falar em perda do objeto da demanda quando esse é alcançado através de medida liminar, visto ser necessário o prosseguimento do feito para, após cognição exauriente, confirmar ou não o direito antecipada e precariamente deferido ao acionante.** [...] (TJCE; APL-RN 0007863-18.2013.8.06.0128; Terceira Câmara de Direito Público; Rel. Des. Antônio Abelardo Benevides Moraes; J. 05/12/2016; DJCE 13/12/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. INTERNAÇÃO COMPULSÓRIA. TUTELA ANTECIPADA. CUMPRIMENTO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. INEXISTENTE. RECURSO PROVIDO. **1) Não há que se falar em superveniente perda do objeto da demanda quando a pretensão autoral é reconhecida por força judicial, mormente no caso de deferimento de medida liminar, até porque se fará necessário o enfrentamento do mérito da lide e, ainda, outros possíveis pedidos decorrentes daquele já reconhecido.** Precedentes. 2) Recurso provido. (TJES; APL 0001258-39.2012.8.08.0030; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. José Paulo Calmon Nogueira da Gama; J. 23/08/2016; DJES 30/08/2016) **(grifei)**

Por tudo quanto exposto, entendo pela procedência da presente ação, sobretudo pelo descumprimento, à época do ajuizamento da demanda e até data posterior ao deferimento da liminar, dos requisitos legais previstos no art. 32 da Lei 4.591/64, notadamente quanto à inexistência de título de propriedade das requeridas sobre um dos imóveis sobre o qual estava sendo construído o empreendimento “UP Jardim Stúdio”.

Inegável o desrespeito à aludida exigência por parte das empresas requeridas, as quais só regularizaram a situação em momento ulterior à determinação judicial que deferiu o pedido liminar, eis que demonstrado de forma contundente nos autos que aquelas estavam comercializando o empreendimento “UP Jardim Stúdio” sem, contudo, cumprir previamente à negociação das



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

unidades autônomas as condições contidas no art. 32 da Lei 4.591/64. Sobre o assunto, a jurisprudência é assente quanto à possibilidade de venda de unidades autônomas de empreendimento imobiliário somente após o arquivamento dos documentos elencados naquele artigo, conforme julgados que colaciono abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL N 0017521-76.2012.8.08.0021. RELATOR: DES. SAMUEL MEIRA BRASIL JR. APTE/APDO: GOTARDO COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. ADVOGADO: JORGINA ILDA DEL PUPO. APDO/APTE: MARIO CESAR FERREIRA. ADVOGADO: ANDREI COSTA CYPRIANO. MAGISTRADO: ANGELA CELESTINO. ACÓRDÃO EMENTA: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DAS UNIDADES ANTES DO REGISTRO. MULTA. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. (...) **2. O incorporador só pode negociar as unidades autônomas do empreendimento imobiliário após ter arquivado os documentos listados no art. 32 da Lei n. 4.591/1964 no Cartório de Registro de Imóveis competente. Descumprida esta exigência, deve ser aplicada a multa prevista no art. 35, §5º da referida Lei. Jurisprudência do STJ e do TJES.** 3. Eventuais entraves burocráticos (“culpa de terceiros”) devem ser solucionados antes da alienação dos imóveis da incorporação, sob pena de transferir para o adquirente o dever da incorporadora. (TJES, Classe: Apelação, 21120078668, Relator : SAMUEL MEIRA BRASIL JUNIOR, Órgão julgador: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 03/05/2016, Data da Publicação no Diário: 13/05/2016)

-----  
-----  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COOPERATIVA. REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. (...) **A Lei nº 4.591/64 dispõe sobre as incorporações imobiliárias, estabelecendo no art. 32 que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, o Memorial de Incorporação, sob pena da prevista no art. 35, §5º, da Lei nº 4.591/64.** (Acórdão n.653306, 20110710180695APC, Relator: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, Revisor: JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 06/02/2013, Publicado no DJE: 19/02/2013. Pág.: 226)





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

Destarte, por ser incontroverso o desrespeito à norma do art. 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias, bem como ao dever de informação adequada e clara ao consumidor prevista no art. 6º, III, do CDC, tenho que merecem prosperar os pedidos autorais, com a consequente confirmação da liminar ao seu tempo deferida.

**Do Descumprimento da Decisão Liminar de fls. 144/149**

Através de decisão proferida às fls. 144/149, foi deferido pelo MM. Juiz o pedido liminar formulado à exordial, determinando que as requeridas: (a) suspendam a comercialização, a oferta e qualquer publicidade do empreendimento “Up Jardim Stúdio” até que tenham obedecido a TODOS OS REQUISITOS constantes do art. 32 da Lei nº 4.591/64; (b) informem a todos os adquirentes das unidades do empreendimento acerca da propriedade dos imóveis nos quais está sendo construído o edifício; (c) em caso de descumprimento, foi imposta às requeridas multa diária no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser revertida para o Fundo Estadual de Defesa do Consumidor.

Em que pese terem sido satisfeitas as exigências do art. 32 da Lei 4.591/64 após o deferimento do pedido liminar, sustenta o requerente que, mesmo antes de satisfeitas as referidas condições, as requeridas estavam comercializando o empreendimento em questão, inclusive juntando aos autos cópias de anúncios em jornais e sites de corretoras. Ademais, avoca que as requeridas não apresentaram aos autos nenhuma comprovação de que tenham informado aos seus consumidores sobre a situação de seus imóveis.

Em sede de manifestação quanto aos argumentos apresentados pelo *parquet*, as requeridas aduziram que: (i) encaminharam e-mails para todas as imobiliárias que possuíam a tabela para venda, solicitando a imediata suspensão da comercialização do empreendimento; (ii) os



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

documentos de fls. 236 são anúncios em sites desconhecidos pelas requeridas, não podendo estas responderem pelos anúncios ali postados; (iii) após a intimação acerca da liminar deferida, nenhuma unidade foi comercializada; (iv) com relação à determinação de informar aos clientes a situação real da propriedade dos imóveis, afirma que não faz sentido realizar tal comunicação, uma vez que o gravame foi quitado integralmente; (v) o pedido de registro foi devidamente protocolizado no dia 24/10/2014.

Pela documentação juntada pelas requeridas, observo que, de fato, foram enviados e-mails às corretoras de imóveis com tabela para venda comunicando a suspensão imediata da comercialização do empreendimento “Up Jardim Stúdio”. Tal comprovação parece suficiente diante da notória dificuldade de se comprovar fatos negativos, quais sejam, que as requeridas não autorizaram todos os anúncios feitos por desconhecidos por meio de mídia eletrônica ou impressa.

Todavia, o item “b” da medida liminar foi indubitavelmente descumprido, como afirmam expressamente as próprias requeridas. A informação aos consumidores acerca da situação da propriedade dos imóveis sobre os quais está sendo construído o empreendimento deveria ter sido realizada no prazo de 30 (trinta) dias, porém as requeridas afirmam não ver sentido de fazê-lo, face à quitação do gravame. Entretanto, a quitação do gravame não implica a regularização automática da propriedade, a qual só foi devidamente regularizada em 16 de setembro de 2016 (fls. 291), de modo que a determinação de informação aos consumidores adquirentes das unidades imobiliárias daquele empreendimento deveria ter sido efetivamente cumprida, especialmente pela pendência de regularização e em homenagem aos princípios consumeristas da boa-fé e da transparência.

Nessa seara, reconheço o descumprimento da liminar outrora deferida e por este *decisum* confirmada, e condeno o réu ao pagamento de multa estipulada às fls. 144/149, com a ressalva de limitar as astreintes ao montante total de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, a ser pago





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO**  
**5ª Vara Cível de Vitória**

solidariamente pelas empresas requeridas e revertido para o Fundo Estadual de Defesa do Consumidor.<sup>1</sup>

**Ante o exposto, na forma do art. 487, I c/c art. 12, §2º, VII, do CPC/15, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, para condenar as requeridas:**

**(i) a cumprir todos os requisitos constantes no art. 32 da Lei 4.591/64 em relação ao empreendimento “UP Jardim Stúdio”, ratificando a liminar deferida através de decisão de fls. 144/149;**

**(ii) ao pagamento das astreintes em função do descumprimento da liminar deferida, as quais limito ao valor de RS80.000,00 (oitenta mil reais), que será revertido ao Fundo Estadual de Defesa do Consumidor.**

Condeno as requeridas, ainda, em custas processuais, observando que como a ação foi proposta pelo Ministério Público, não existe a condenação em honorários advocatícios.

P.R.I.-se. Diligencie-se.

Após o trânsito em julgado, **arquivem-se.**

Vitória, 17 de agosto de 2017.

**RODRIGO CARDOSO FREITAS**

**Juiz de Direito**

<sup>1</sup> “A limitação temporal ou quantitativa das astreintes, por sua vez, não é regra, não precisando o magistrado, obrigatoriedade, limitar a incidência das astreintes quando de sua fixação, haja vista que o Magistrado não tem como prever se a decisão será descumprida e por quanto tempo. Ademais, inóbstante o fato de que a incidência irrestrita das astreintes pode elevar seu valor ao ponto de afrontarem o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, deve ser considerado que, conforme disciplina o § 1º, inc. I, do art. 537, do CPC, o valor da multa poderá, de ofício ou a requerimento das partes, ser revisto pelo Magistrado, para adequá-lo ao caso concreto, caso entenda ser ela excessiva ou insuficiente.” (TJES, Classe: Agravo de Instrumento, 24179001235, Relator: ELISABETH LORDES - Relator Substituto : JULIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA, Órgão julgador: TERCEIRA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 01/08/2017, Data da Publicação no Diário: 10/08/2017)

