



Ofício-Circular n. 197/2012
0012258-28.2012.8.24.0600

Florianópolis, 07 de agosto de 2012.

Assunto: Comunicação de indisponibilidade de bens – autos nº 0012258-28.2012.8.24.0600

Senhor(a) Registrador(a) de Imóveis:

Encaminho a Vossa Senhoria cópia digitalizada do Ofício nº 018120139399-000-001 (fls.1-31), subscrito pelo Senhor Selso de Oliveira, Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó/SC, bem como do despacho (fl. 32) exarado nos autos acima referidos, para anotação da indisponibilidade de bens da(s) pessoa(s) ali mencionada(s).

Eventuais respostas positivas deverão ser encaminhadas diretamente ao subscritor do referido ofício, no seguinte endereço: Rua Augusta Muller Bohner, nº 300-D, Bairro Passo dos Fortes, Chapecó-SC, CEP 89805-900, e-mail: ccofaz@tjsc.jus.br, fone: (49) 3321-4146.

Atenciosamente,

Davidson Jahn Mello
Juiz-Corregedor



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

fls. 1

Ofício nº 018120139399-000-001* Chapecó, 29 de junho de 2012.

Autos nº 018.12.013939-9

Ação: Ação Civil Pública/Lei Especial

Requerente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina

Requerido: L.C.B. Imóveis Ltda e outros

Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça,

Encaminho a Vossa Excelência cópia da decisão proferida nos autos supramencionados, para fins de conhecimento da medida liminar concedida, solicitando-lhe, nos termos do §2º do artigo 815 do Código de Normas (incluído pelo Provimento nº 01/2011), se cientifique os Ofícios Imobiliários deste estado e do país para anotação da indisponibilidade dos bens dos requeridos: **CB IMÓVEIS LTDA. - CNPJ 07.614.783/0001-42, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO - CPF 019.983.419-92, RG 16183533, CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO - CPF 026.845.419-14, RG 3420615.**

0012258-28.2012.8.24.0600 100712 1638 90

Respeitosamente,

Selso de Oliveira
Juiz de Direito

Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina
Rua Álvaro Millen da Silveira, 208, 8º andar, Centro
Florianópolis-SC
CEP 88.020-901

Endereço: Rua Augusta Muller Bohner, 300-D, Bairro Passo dos Fortes - CEP 89.805-900, Fone: 49 3321-4146, Chapecó-SC -E-mail: cofaz@tjsc.jus.br



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

419 fls. 2
C

Autos nº 018.12.013939-9

Ação: Ação Civil Pública/Lei Especial

Requerente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina

Requerido: L.C.B. Imóveis Ltda e outros

VISTOS.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, através do ilustre promotor de justiça Marcus Vinícius Ribeiro de Camillo, ajuizou a presente AÇÃO CIVIL PÚBLICA em face de LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO, CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO e o MUNICÍPIO DE CHAPECÓ, objetivando provimento judicial que imponha aos demandados *"a adoção de todas as providências que se fizerem necessárias a fim de fazer cessar qualquer eventual ato de publicidade e venda de lotes, bem como regularizar os parcelamentos de sólo urbano em forma de loteamentos clandestinamente implantados sobre os imóveis objeto das matrículas imobiliárias nº. 89.467 e nº. 89.466, denominados Loteamentos 'Vitório Cadore' e Vitório Cadore II', situados em Chapecó, consistente na execução dos atos necessários, desde a contratação de profissional habilitado perante o município de ChapecóSC, o registro do parcelamento no Cartório de Registro Imobiliário competente, a execução de todas as obras de infra-estrutura, dentre outras legalmente previstas, conforme preceitua as normas legais em vigor"*.

Relata o promotor de justiça Marcus Vinícius Ribeiro de Camillo:

Em 19 de novembro de 2009, esta Promotoria de Justiça ofereceu denúncia em face de LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e PEDRO SEVERIANO DE ALMEIDA CAMPOS NETO, sócios da Empresa LCB IMÓVEIS LTDA na época, como incurso no art. 50, parágrafo único, inciso I, da Lei nº 6.766/79, pelo fato de, por diversas vezes, terem vendido lotes nos loteamentos denominados "Vitório Cadore" e Vitório Cadore II", instalados de fato sobre os



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

420 fls. 3
C

imóveis objeto das matrículas imobiliárias nº. 2.282, nº. 24.888 e nº. 137 (atuais matrículas nº. 89.467 e nº. 89.466), e **não registrados** no Registro de Imóveis competente, tendo a Ação Penal sido distribuída na 1ª Vara Criminal desta Comarca de Chapecó/SC sob o n.º 018.10.000237-1 (documento 01).

Em 20 de janeiro de 2011 sobreveio aditamento à denúncia, tendo em vista que os Réus, mesmo depois de citados, deram continuidade à prática delitiva, vendendo outros lotes naquele empreendimento (art. 50, parágrafo único, inciso I, da Lei n.º 6.766/79), bem como fazendo publicar na mídia impressa, por diversas vezes, a exposição de lotes à venda e a **afirmação falsa de que o empreendimento estava aprovado** pelo Poder Público Municipal (art. 50, caput, inciso III, da Lei n.º 6.766/79), encontrando-se a referida Ação Penal, atualmente, em fase de instrução.

Todavia, recentemente este Órgão Ministerial tomou conhecimento de que o Acusado LUCIANO CAMPOS BATISTELLO, na condição de sócio-administrador da Empresa LCB IMÓVEIS LTDA, está persistindo na prática delitiva, e mais, que **até o presente momento não houve aprovação dos loteamentos** pelo Poder Público Municipal nem o conseqüente registro imobiliário, o que motivou pedido de diligências ao Grupo de Atuação Especial de Combate às Organizações Criminosas - GAECO, do Ministério Público de Santa Catarina.

Das diligências realizadas durante o mês de abril de 2012 constatou-se que os sócios da Empresa LCB IMÓVEIS LTDA, utilizando-se do nome fantasia desta pessoa jurídica, qual seja, "Chapecó Imóveis Construtora e Incorporadora", continuam vendendo lotes nos referidos loteamentos, nos quais já foram, inclusive, edificadas construções, e constando no local, pasmem, um "plantão de vendas".

Segundo foi apurado, dos aproximados 1.311 (um mil e trezentos e onze) lotes instalados sobre os mencionados loteamentos quase todos já foram comercializados pelos



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

421 fls. 4
C

Requeridos, por preços que variam de R\$ 35.000.00 (trinta e cinco mil reais) a R\$ 100.000.00 (cem mil reais), importando em um lucro estimado a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Assim, em 15/6/12 esta Promotoria de Justiça oficiou a Prefeitura Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis de Chapecó/SC solicitando informações acerca da aprovação e do registro dos Loteamentos "Vitório Cadore" e "Vitório Cadore II" (documento 03), sobrevindo resposta de que os empreendimentos não foram aprovados pelo Município de Chapecó/SC e nem foram, conseqüentemente, registrados no Cartório Imobiliário competente.

Dessa forma, segundo se infere da documentação que acompanha a presente, resta comprovado que os Requeridos LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO, atuais sócios da Empresa LCB IMÓVEIS LTDA, através da Imobiliária "Chapecó Imóveis", ignorando completamente a Ação Penal antes referida, protocolada em 19/11/09, expuseram à venda e venderam inúmeros lotes do empreendimento, bem como ainda estão expondo terrenos à venda, em total desrespeito às normas em vigor e às Instituições.

O MUNICÍPIO DE CHAPECÓ/SC, por sua vez, como responsável solidário pela regularização dos loteamentos clandestinos objeto destes Autos, tem ciência da situação implantada desde, pelo menos, outubro de 2011, quando proferiu parecer para regularizar os projetos dos Loteamentos de acordo com as normas municipais, conforme cópia anexa, entretanto em momento algum adotou medidas concretas, dentre aquelas de sua atribuição, para solucionar a agressão dos empreendedores.

Veja-se que o intuito precípua dos empreendedores foi o de proceder às instalações dos mencionados loteamentos a qualquer custo, sem o atendimento a quaisquer normas vigentes, e, em razão disso, torna-se notória a ofensa ao meio ambiente urbano e o enriquecimento ilícito às custas de terceiros de boa-fé, cuja reparação deverá ser assumida solidariamente pelo MUNICÍPIO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

427
fls. 5
C

omisso.

A situação se agrava pelo fato de, recentemente, o imóvel onde está sendo implantado o empreendimento ter sido declarado indisponível por força de decisão exarada na Ação Cautelar n.º 018.12.002817-1, em curso na 3ª Vara Cível desta Comarca, a qual foi movida em face dos Réus LUCIANO, CINARA e LCB IMÓVEIS LTDA pelos ex-proprietários dos terrenos objeto das matrículas imobiliárias n.º 89.467 e n.º 89.466 em razão da falta de pagamento das prestações.

Extrai-se da referida Ação Cautelar a extensa relação de adquirentes de imóveis, os quais, todos os meses, realizam pagamentos das parcelas à empresa-Ré, induzidos em erro por esta, por fazê-los crer que o empreendimento está regular perante os Órgãos Públicos (documento 05).

Prova disso é a expressão que consta dos contratos, inserida pelos demandados, informando que o loteamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal, contando com anuência do Ministério Público, constituindo verdadeira prática criminosa, a ser apurada em procedimento próprio.

Por sua vez, segundo também comprovam os documentos anexos, extraídos da Ação Cautelar antes referida, o MUNICÍPIO DE CHAPECÓ já vem recolhendo, dos adquirentes dos lotes, o Imposto Predial e Territorial Urbano, todavia não adotou medidas concretas visando a adequação do mencionado loteamento.

Assim, como os Requeridos LUCIANO CAMPOS BATISTELLO, CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO e LCB IMÓVEIS LTDA não demonstraram preocupação em regularizar, de forma voluntária, os empreendimentos, e o MUNICÍPIO DE CHAPECÓ/SC não adotou as medidas administrativas cabíveis à sua esfera de atribuição, resta ao Ministério Público a proposição da presente AÇÃO CIVIL PÚBLICA para que os Requeridos sejam compelidos a cumprir integralmente a legislação vigente, **regularizando os loteamentos clandestinamente implantados**



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

422
fls. 6
2

sobre os imóveis objetos das atuais matrículas imobiliárias nº. 89.467 e nº. 89.466, ou, caso não seja possível fazê-lo que sejam **obrigados a recompor a área degradada**, restituindo-a ao estado que se encontrava antes da realização das obras.

Outrossim, não obstante a comprovação, através da documentação anexa, da clandestinidade dos loteamentos "Vitório Cadore" e "Vitório Cadore II", é necessário identificar com exatidão quantos lotes foram efetivamente vendidos, que espécie de loteamento pretende-se implantar (se de interesse social ou não) – o que somente será possível com a apreensão dos contratos e dos procedimentos de parcelamento do solo que venham a encontrar na posse dos demandados -, bem como garantir (através do sequestro e indisponibilidade de bens) a regularização dos Loteamentos com, inclusive, implantação da infra-estrutura básica.

Sustenta a legitimidade passiva dos proprietários loteadores Luciano Campos Batistello e Cinára Vieira Dos Santos Batistello, sócios proprietários da empresa LCB Imóveis Ltda, com fundamento na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), que atribui ao proprietário a regularização do empreendimento. E a responsabilidade solidária do município de Chapecó pelo loteamento implantado *"ainda que clandestinamente, vez que se trata de empreendimento já de conhecimento da municipalidade, tendo o ente Público Municipal, portanto, não apenas o dever de fiscalizar o parcelamento irregular de solo em seu território, mas de adotar as medidas administrativas pertinentes, por força do disposto nos arts. 23, VI, e 30, VIII, da CF/88"*.

Por fim, afirma ser desnecessária a citação dos adquirentes compradores, pois: *"na ausência de cumprimento das exigências legais impostas ao(s) empreendedor(es), por omissão do Poder Público Municipal, caberá a este a execução de obras que atendam as necessidades primárias da população"*.

Discorreu sobre a garantia constitucional de todos a um meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225, CF/88), com observância às diretrizes e política de desenvolvimento urbano no uso dos recursos naturais e a



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

42^{ris.} 7
C

atribuição do município em ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade (art. 182, CF/88). Que tanto a Lei Federal n. 6.766/79 que "estabelece normas gerais urbanísticas, sanitárias, civis e penais visando disciplinar a ocupação do solo e o desenvolvimento urbano, e a tutela do interesse público coletivo subsumido na defesa da coletividade adquirente dos lotes previstos no empreendimento", quanto a LCM nº 202/2004 que instituiu o Plano Diretor de Chapecó "restaram frontalmente ignorados pelos réus", enfatizando que os réus "violaram frontalmente a legislação em vigor, vez que lotearam os imóveis objetos das atuais matrículas imobiliárias nº. 89.467 e nº. 89.466, localizados no Município de Chapecó/SC, e, posteriormente, venderam os supostos lotes oriundos dos empreendimentos clandestinos sem a aprovação da Prefeitura Municipal e o consequente e necessário registro do Cartório de Registro de Imóveis".

Propugnou medida liminar nos seguintes termos:

"b) A concessão da antecipação dos efeitos da tutela, *inaudita altera parte*, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para o caso de descumprimento, a ser destinado ao Fundo de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (CNPJ: 76.276.849/0001-54, Conta corrente: 63.000-4, Agência 3582-3, do Banco do Brasil) (arts. 12 e 13 da Lei n.º 7.347/85), para:

b.1 - impor aos Réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATÍSTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATÍSTELLO a **obrigação de não-fazer** consistente na abstenção da prática de atos de parcelamento material nos imóveis, tais como supressão de vegetação, movimentação de terras, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, etc, bem como realização de quaisquer obras, construções e intervenções realizadas nas áreas objeto das atuais matrículas imobiliárias n.º 89.467 e n.º 89.466, (título aquisitivo: matrícula n.º 84.730; títulos anteriores: matrículas n.º 2.282, n.º 24.888 e n.º 137), destinadas à implantação dos Loteamentos denominados "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II", situados no Município de Chapecó/SC, enquanto não



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

42^{fls.} 8
C

regularizados os loteamentos com o registro no Cartório de Registro de Imóveis;

b.2 impor aos Réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO a **obrigação de não fazer** consistente na abstenção de realizar qualquer forma de publicidade, vendas e recebimento de prestações dos lotes dos referidos Loteamentos, enquanto não registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

b.3 - impor aos Réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO a **obrigação de fazer** consistente em colocar placas ou faixas na área, informando que, por decisão judicial prolatada nestes Autos, os parcelamentos não podem ser executados e não podem ser vendidos lotes enquanto não regularizada a situação no Cartório de Registro de Imóveis;

c - Requer-se, ainda, a concessão de medida liminar *inaudita altera parte* para o fim de:

c.1 - impor ao MUNICÍPIO DE CHAPECÓ/SC a **obrigação de fazer** consistente em exercer fiscalização na área dos loteamentos objeto destes Autos, a fim de impedir que sejam edificadas novas construções antes de regularizado o empreendimento perante os órgãos competentes, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento;

c.2 - oficiar às concessionárias de serviço público (CELESC e CASAN) para que **se abstenham de autorizar e realizar a instalação de luz e água** nos imóveis situados nos referidos loteamentos, enquanto não forem devidamente regularizados perante a legislação, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento.

c.3 - oficiar os Cartórios de Registro de Imóveis de Santa Catarina requisitando a averbação nas matrículas dos imóveis n.º 89.467 e n.º 89.466, e nas demais matrículas de propriedade dos Réus, a pendência desta ação civil pública, com menção ao valor da causa (art. 615-A do CPC, por analogia);

c.4 - decretar a indisponibilidade dos imóveis sobre os quais



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

426
fls. 9
C

foram instalados os loteamentos clandestinos denominados "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II", ambos situados em Chapecó/SC, de propriedade dos ora demandados LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO, bem como de todos os demais bens imóveis que estiverem registrados em nome dos Réus, mediante a expedição de ofício aos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina para tal desiderato, visando a garantia de recursos necessários à regularização dos loteamentos;

c.5. - decretar o sequestro e a indisponibilidade dos veículos, aplicações financeiras ou outro numerário depositado em qualquer instituição financeira do país, mediante pesquisa através do CNPJ da Empresa LCB IMÓVEIS LTDA (CNPJ n.º 07.614.783/0001-42) e dos CPFs dos Requeridos LUCIANO CAMPOS BATISTELLO (CPF n.º 019.983.419-92) e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO (CPF n.º 026.845.419-14), a serem identificadas via BACEN-JUD, em especial da conta-corrente do Banco Itaú S/A, n.º 7133/02593-7, restringindo-se a retirada de valores e admitindo-se tão-somente os depósitos nela efetuados, com a expedição de ofício ao DETRAN/SC para a adoção das medidas pertinentes destinadas a impedir a alienação dos veículos;

c.6. - determinar a expedição de mandado de busca e apreensão no endereço da pessoa jurídica LCB IMÓVEIS LTDA (Rua Martinho Luíero, n.º 180-E, Bairro São Cristóvão, em Chapecó/SC) e na residência de LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO (Rua Lisboa, n.º 480-E, ap. 2-B, Bairro Líder, em Chapecó/SC), visando apreender todos os papéis, documentos (públicos ou privados), comprovantes, agendas, anotações, arquivos digitais em computadores, banco de dados (backup), computadores (incluindo notebook, netbook, palmtop), das mídias de armazenamento removíveis (disquetes, CD's, DVD's e pen-drives), relacionados a contratos firmados para venda de lotes nos loteamentos "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore U", bem como dos procedimentos de parcelamento de solo correspondentes, pugnando-se que todos os mandados sejam cumpridos por oficial(is) de justiça acompanhado(s) de policiais que compõem o Grupo de Atuação



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

427 fls. 10
C

Especial de Combate às Organizações Criminosas - GAECO, nos termos acima fundamentados, visando possibilitar a adoção das providências pertinentes destinadas à regularização dos loteamentos".

Juntou documentos às fls. 15/418.

DECIDO, apreciando o pleito liminar.

I – Preliminarmente: da legitimidade ad causam

Ab initio, importa afirmar a legitimidade ativa *ad causam* do Ministério Público no caso em apreço, *ex vi* dos artigos 1º, VI, e 5º, I, da Lei n. 7.347/85 lhe conferem tal prerrogativa. A propósito:

ADMINISTRATIVO - LOTEAMENTO IRREGULAR
APROVADO PELO MUNICÍPIO - LEI MUNICIPAL - EFEITOS -
RETROAÇÃO - PROCESSUAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA -
LEGITIMIDADE - MINISTÉRIO PÚBLICO - HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS 1. "O Ministério Público é parte legítima para a
defesa dos interesses dos compradores de imóveis loteados,
em razão de projetos de parcelamento de solo urbano, face a
inadimplência do parcelador na execução de obras de infra-estrutura
ou na formalização e regularização dos loteamentos" (REsp n.º
108.249, Min. Peçanha Martins)¹.

Outrossim, igualmente manifesta a legitimidade passiva
ad causam do município de Chapecó, consoante orienta o STJ:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL
PÚBLICA. LOTEAMENTO PARA FINS SOCIAIS IRREGULAR.
RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. PODER-DEVER. ART. 40

¹ TJSC, AC n. 1996.009585-3, de Canoinhas, rel. Des. Newton Trisetto, 20/11/2001.



DA LEI N. 6.766/79. LEGITIMIDADE PASSIVA DO MUNICÍPIO.

1. As exigências contidas no art. 40 da Lei n. 6. 766/99 encerram um dever da municipalidade de, mesmo que para fins sociais, regularizar loteamento urbano, visto que, nos termos do art. 30, VIII, da Constituição Federal, compete-lhe promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento, controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e não-provido².

Outrossim, os loteadores são obviamente legitimados para figurar como réus em casos da espécie. A propósito:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Regularização de loteamento. Legitimidade ativa do Ministério Público para ajuizamento da ação, que envolve interesses urbanísticos, ambientais e direito fundamental à moradia digna. Responsabilidade dos loteadores pelas irregularidades verificadas. Provas inequívocas de implantação de loteamento clandestino, sem qualquer tipo de aprovação. Venda de partes ideais de gleba maior, com posse localizada, em manifesta fraude à L. 6.766/79³.

II – No mérito

II.1 – Da possibilidade de concessão de medida liminar

initio litis

Há previsão legal para concessão de medida liminar *inaudita altera pars* em sede de Ação civil Pública:

Art. 12: Poderá o Juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia, em decisão sujeita a agravo.

² REsp 131.697/SP, rel. Ministro João Otávio de Noronha, 2ª Turma, 7/4/2005.

³ TJSP, AC 9181594-86.2003.8.26.0000, relator Francisco Loureiro, 11/8/2011.



No caso concreto, estão sobremaneira presentes os requisitos para concessão da medida *initio litis*, permitindo a farta documentação de fls. 16/401 a formação segura da convicção nesta seara não exauriente, mormente no que diz com a urgência que transparece.

Cito José dos Santos Carvalho Filho:

*O mandado liminar pode ser concedido pelo juiz, com ou sem justificação prévia. A idéia central da lei consiste em se admitir que o juiz, para decidir sobre a concessão do mandado liminar, possa satisfazer-se com os elementos já trazidos com a inicial, ou, caso contrário, pretenda ter outros elementos de avaliação, inclusive conduzidos pela parte contrária*⁴.

Vejamos, enfim.

II.2 – Do parcelamento irregular do solo urbano

Com a petição inicial, juntou-se os seguintes documentos:

- Portaria nº 0054/2012/09PJ/CHA, instaurando Inquérito Civil Público para apurar indícios de parcelamento clandestino de solo urbano objeto das matrículas imobiliárias 89.467 e 89.466 (fls. 16/18);

- Fotocópia da denúncia formulada na Ação Penal nº 018.10.000237-1 e "representação" encaminhada ao Ministério Público pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina - CRECI 11ª Região (fls. 19/40) e pela Associação dos advogados ligados ao mercado imobiliário que defendem a ética e a regularidade;

- Fotocópia da "Ata Processo Comissão 'A do CMDT" que

⁴ **Ação civil pública.** 4. Ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2004, p. 382.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

430 fls. 13
C

deliberou quanto ao pedido de "Consulta Prévia" formulada por "Chapecó Imóveis", objeto do protocolo 1342882-2008 (fls. 41/49);

- Ofício GAAP/SEP nº. 124/2008, firmado em 29/7/2009 pelo Secretário Municipal de Planejamento James Alberto Giacomazzi, dando conta de que "o Loteamento de Interesse Social denominado CONJUNTO RESIDENCIAL VITÓRIO CADORE, com área total de 350.900,00m², pertencente a matrícula nº 2.282 encontra-se aprovado com Alvará nº 2883/09, porém, sem registro no CRI desta Comarca até a presente data. Informamos ainda, que na área lindeira ao loteamento aprovado, foi protocolado na data de 29/06/09, a solicitação de uma consulta prévia para o Loteamento de Interesse Social Conjunto Residencial Vitória Cadore II, a qual se encontra parada neste departamento por falta de documentos e maiores informações" (fl. 50).

- Fotocópia do alvará de aprovação de parcelamento do solo 2883/09, relativo ao conjunto residencial Vitória Cadore, com área total de 350.900m², pertencente à matrícula imobiliária 2282 (fls. 52/54);

- Termo de Compromisso firmado pelo proprietário da empresa LCB Imóveis Ltda e o ex-prefeito municipal João Rodrigues, estabelecendo as responsabilidades da empresa loteadora, instituição das áreas institucionais, área verde e execução de obras de infraestrutura no loteamento Conjunto Residencial Vitória Cadore (fls. 58/61);

- Fotocópia das Atas elaboradas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, relativas ao pedido de consulta prévia formulado pela empresa Chapecó Imóveis (fls. 63/67);

- Decreto Municipal nº 19.883, de 23/2/2009 instituindo o imóvel com 350.900,00m² objeto da matrícula imobiliária n. 2.282 como sendo "Área Especial de Interesse Social – AEIS para a implantação de Loteamento de Interesse Social" (fls. 68/70).

- Requerimento firmado por Luciano Batistello em 30/9/2009 e protocolado perante a Serventia Imobiliária local objetivando o registro de loteamento Vitória Cadore junto à matrícula 2.282 (fl. 72).

- Ofício firmado pela Oficial Substituta do CRI local em



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

431
fls. 14
C

13/10/2009 encaminhando o pedido formulado pela empresa LCB Imóveis Ltda ao Ministério Público "para a devida análise".

- Fotocópia Licença Ambiental de Instalação nº 512/2009 (fls. 80/81);

- Fotocópia projeto de Loteamento de uma área de terras de 350.900m², objeto da matrícula 2.282 (fls. 82/118);

- fotocópia minuta de "contrato de compromisso de reserva de compra e venda de lote(s) com previsão de participação em loteamento" (fls. 119/122);

- fotocópia de "contrato de compromisso de reserva de compra e venda de lote(s) com previsão de participação em loteamento" firmado por representante da empresa LCB Imóveis Ltda e Angelina Marcolan, sendo esta adquirente do lote 19, da quadra 4522, localizado no loteamento objeto do imóvel **matrícula imobiliária 2.282** (fls. 123/126). E fotocópia de recibo de pagamento de parcela de financiamento (R\$ 524,17) e "entrada terreno" (R\$ 8.000,00). (fls. 127/128).

- fotocópia de "contrato de compromisso de reserva de compra e venda de lote(s) com previsão de participação em loteamento" firmado por representante da empresa LCB Imóveis Ltda e Valdir Barbosa de Almeida, sendo este adquirente do lote 5, da quadra 12, localizado no loteamento objeto do imóvel **matrícula imobiliária 137** (fls. 131/134);

- fotocópia contrato de compra e venda de área de terra rural relativamente ao imóvel **matrícula imobiliária 137**, figurando como vendedores Maximino Giaretton e sua esposa Marines Giaretton e comprador LCB Imóveis Ltda, representado por seu sócio administrador Luciano Campos Batistello (fls. 154/157);

- fotocópia escritura pública de compra e venda do imóvel **matrícula 24888**, sendo outorgante vendedores Maximino Giaretton e sua esposa Marines Giaretton e comprador LCB Imóveis Ltda, representado por seu sócio administrador Luciano Campos Batistello (fl. 160);

- fotocópia escritura pública de compra e venda do imóvel



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

432
fls. 15
C

matrícula 137, sendo outorgante vendedores Maximino Giaretton e sua esposa Marines Giaretton e comprador LCB Imóveis Ltda, representado por seu sócio administrador Luciano Campos Batistello (fl. 165);

- fotocópia Ação Penal nº 018.10.000237-1 (fls. 175/240);
- Ofício nº 307/2012, firmado em 18/6/2012 pela

escrevente substituta Sinara Fronza, guardando o seguinte conteúdo:

O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPECÓ, pela sua Escrevente Substituta Sra. SINARA FRONZA, com sede na Avenida São Pedro, nº 55, centro da cidade de Chapecó – Estado de Santa Catarina, vem a Vossa Senhoria, com o devido respeito e acatamento, apresentar nota de esclarecimento em relação ao Ofício nº 0345/2012/09PJ/CHA, datado de 15 de junho de 2012, em que pesa quanto ao registro dos Loteamentos "Vitório Cadore" e "Vitório Cadore II", objeto das matrículas nº 2.282, nº 24.888 e nº 137.

Para tanto, conforme cópia das matrículas atualizadas que seguem em anexo, os referidos loteamentos, não se encontram registrados, não existindo protocolos em aberto para análise e registro dos mesmos, salientando que as matrículas descritas acima, estão encerradas, tendo os referidos imóveis, novas matrículas, conforme anexo.

- Fotocópia das matrículas imobiliárias nºs 2.282, 24.888, 84.730, 89.4670 e 89.466 (fls. 266/277)

- O secretário de planejamento Nemésio Carlos da Silva firmou o ofício nº 041/2012 de 19/6/2012, que guarda o seguinte conteúdo:

Em resposta ao ofício nº 0346/2 012/09 P J/C H A que solicita informações acerca dos Loteamentos "Loteamento de Interesse Social Vitório Cadore" e "Vitório Cadore II", que hoje correspondem a área de terras de 425.481,81 m² e 94.818,19m², respectivamente, caracterizadas no AV.6 da Matrícula do Registro de Imóveis nº 84.730 (cópia anexa), temos a informar que referente ao loteamento



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

43
fls. 16

de Interesse Social Vitorio Cadore, a Diretoria de Planejamento Urbano emitiu análise em que são listados os documentos faltantes e alterações necessárias para aprovação do loteamento (cópia anexa) a mesma foi entregue ao profissional responsável pelo projeto ainda em final do ano passado, desde então não obtivemos mais retorno dos interessados que devem anexar os documentos solicitados, para darmos prosseguimento ao processo de análise e consequente aprovação do loteamento. Já com relação ao Loteamento "Vitorio Cadore II" com área de 98.818,19m², que foi encaminhado como loteamento convencional - ou seja não será gravado como área especial de interesse social - o mesmo encontra-se em processo inicial de análise, foram solicitadas correções nos mapas ainda em setembro de 2009, para que o projeto geométrico do loteamento possa ser elaborado em definitivo, e os demais projetos possam ser confeccionados, desde então não houve retorno dos interessados, além disso para ser aprovado, este loteamento deve atender aos Artigos 263 e 264 do Plano de Diretor de Desenvolvimento Territorial de Chapecó, no que contempla toda a documentação necessária para aprovação.

- Fotocópia da ação cautelar nº 018.12.002817-1 (fls. 293/401);
- Relatórios de diligências realizadas por policiais militares e servidores do Ministério Público (fls. 406/418).

Pois bem.

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece que o "parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes" (artigo 2º). Vedando expressamente no seu artigo 37 "vender ou prometer vender



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

434 fls. 17
C

parcela de loteamento ou desmembramento não registrado", exigindo prévio projeto de parcelamento, a sua aprovação pelo poder público e o subsequente registro. Prevendo que " constitui crime contra a Administração Pública, dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios" (artigo 50, inciso I).

A prova extensa prova documental antes citada demonstra que os loteamentos em questão não obtiveram a aprovação do município, nem foram levados à registro.

Aliás, segundo afirmou o secretário de planejamento Nemésio Carlos da Silva firmou o ofício nº 041/2012 de 19/6/2012, um desses projetos de loteamento foi analisado e devolvido pelo município ainda no final do ano de 2011 para inúmeras providências e correções, contudo **desde então não obtivemos mais retorno dos interessados**. E que o outro projeto **encontra-se em processo inicial de análise, foram solicitadas correções nos mapas ainda em setembro de 2009, para que o projeto geométrico do loteamento possa ser elaborado em definitivo, e os demais projetos possam ser confeccionados, desde então não houve retorno dos interessados**.

A prova é cristalina, no que diz com o total descumprimento dos requisitos legais **mínimos** necessários para que se pudesse **cogitar** de comercialização.

A propósito, cito, da Lei nº 6.766:

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

435
vls. 18
P

urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

- I - as divisões da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;
- III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II - o traçado básico do sistema viário principal;
- III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

[...]

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

[...]

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

436 fls. 19
C

oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

[...]

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou, notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária; cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

[...]

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

irregular.
Vale registrar a distinção entre loteamento clandestino e

Inicialmente, oportuno esclarecer a distinção existente entre loteamento irregular e loteamento clandestino. Enquanto o primeiro diz respeito à execução de loteamento em desacordo com projeto urbanístico aprovado pela municipalidade, o segundo refere-se a loteamento constituído à revelia do ente municipal, diante da inexistência de projeto ou da falta de aprovação deste.

Com relação a esta modalidade de loteamento ilegal, leciona José Carlos de Freitas:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

437 fls. 20
C

"Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas dos adquirentes (FREITAS, José Carlos de. Loteamento clandestinos: uma proposta de prevenção e repressão. In Temas de direito urbanístico. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2000, p. 335)⁵.

A prova amealhada indica estarmos diante de **loteamento clandestino**. Já que sem qualquer aprovação.

Sob essas premissas, passo à análise das providências liminares reclamadas pelo Ministério Público.

II.3 – Da paralisação dos atos atinentes à prática de atos de parcelamento

Pretende o *Parquet* que o Juízo defira as seguintes tutelas de urgência:

b.1. - impor aos Réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATÍSTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO a obrigação de não-fazer consistente na abstenção da prática de atos de parcelamento material nos imóveis, tais como supressão de vegetação, movimentação de terras, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, etc, bem como realização de quaisquer obras, construções e intervenções realizadas nas áreas objetos das atuais matrículas imobiliárias n.º 89.467 e n.º 89.466, (título aquisitivo: matrícula n.º 84.730; títulos anteriores: matrículas n.º 2.282, n.º 24.888 e n.º 137), destinadas à implantação dos Loteamentos denominados "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II",

⁵ Apud: AC n. 2010.057956-8, relator Des. Carlos Adilson Silva, 20/1/2012.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

438
2 fls. 21

situados no Município de Chapecó/SC, enquanto não regularizados os loteamentos com o registro no Cartório de Registro de Imóveis;

b.2 impor aos Réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO a obrigação de não fazer consistente na abstenção de realizar qualquer forma de publicidade, vendas e recebimento de prestações dos lotes dos referidos Loteamentos, enquanto não registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

b.3 - impor aos Réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO a obrigação de fazer consistente em colocar placas ou faixas na área, informando que, por decisão judicial prolatada nestes Autos, os parcelamentos não podem ser executados e não podem ser vendidos lotes enquanto não regularizada a situação no Cartório de Registro de Imóveis;

c - Requer-se, ainda, a concessão de medida liminar *inaudita altera parte* para o fim de:

c.1 - impor ao MUNICÍPIO DE CHAPECÓ/SC a obrigação de fazer consistente em exercer fiscalização na área dos loteamentos objeto destes Autos, a fim de impedir que sejam edificadas novas construções antes de regularizado o empreendimento perante os órgãos competentes, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento.

De acordo com a doutrina "*também são aplicáveis à ação civil pública e às ações reguladas pelo CDC as disposições relativas à tutela específica da obrigação de fazer ou não fazer (CPC, art. 461, caput §§1º a 5º)*"⁶.

Rezando o CPC:

Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou,

⁶ ALMEIDA, João Batista. Aspectos controvertidos da ação civil pública. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2001, p. 123-124.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

439 fls. 22
C

se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

[...]

§ 3º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou mediante justificação prévia, citado o réu. A medida liminar poderá ser revogada ou modificada, a qualquer tempo, em decisão fundamentada.

§ 4º O juiz poderá, na hipótese do parágrafo anterior ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando-lhe prazo razoável para o cumprimento do preceito.

§ 5º Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

Cito a orientação da jurisprudência:

Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público objetivando compelir os réus a regularizarem loteamento clandestino. Demanda julgada procedente. Recursos do Município e de um dos requeridos buscando a reforma do julgado. Inviabilidade. Loteamento clandestino e irregular, ensejando inclusive alienações "a non domino". Município que pode validamente ser compelido à regularização, com esteio na Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Índícios suficientes, de outra parte, de que o parcelamento irregular foi promovido também pelo co-requerido apelante. Apelo da Municipalidade provido apenas em parte, mantida quanto ao essencial a sentença⁷.

Enfim, a pretensão de estancar a comercialização dos

⁷ TJSP, AC nº 9154984-47.2004.8.26.0000, relator Aroldo Viotti, 4/7/2011.



lotes, é de manifesta pertinência. Dispensando maiores adendos.

Outrossim, a obrigação dirigida ao município de Chapecó justifica-se no fato de que se lhe acomete o poder-dever de fiscalizar e impedir o parcelamento irregular do solo, sua ocupação irregular, edificações sem licença, etc. Aliás, cabendo-lhe igualmente o poder de polícia (que também lhe é um dever) de fazer cessar prontamente quaisquer dessas irregularidades.

De sorte que o deferimento dessas medidas é impositivo:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LOTEAMENTO IRREGULAR - OBRAS DE INFRAESTRUTURA - IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO QUE NÃO FOI FISCALIZADO PELO ÓRGÃO PÚBLICO - IRREGULARIDADES DOS EMPREENDIMENTOS INSTALADOS - DEFERIDA MEDIDA LIMINAR DETERMINANDO A CESSAÇÃO DAS OBRAS E CONSTRUÇÕES NO LOCAL - ADMISSIBILIDADE - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP: 934882920118260000 SP 0093488-29.2011.8.26.0000, relator: Pires de Araújo, data de julgamento: 16/1/2012, 11ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 19/01/2012).

bens

II.4 – Do pleito de sequestro e de indisponibilidade dos

O Ministério Público também reclamou:

c.4 - decretar a indisponibilidade dos imóveis sobre os quais foram instalados os loteamentos clandestinos denominados "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II", ambos situados em Chapecó/SC, de propriedade dos ora demandandos LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO, bem como de todos os demais bens imóveis que estiverem registrados em nome dos Réus, mediante a expedição de



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

441
2
fls. 24

ofício aos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina para tal desiderato, visando a garantia de recursos necessários à regularização dos loteamentos;

c.5 - decretar o sequestro e a indisponibilidade dos veículos, aplicações financeiras ou outro numerário depositado em qualquer instituição financeira do país; mediante pesquisa através do CNPJ da Empresa LCB IMÓVEIS LTDA (CNPJ n.º 07.614.783/0001-42) e dos CPFs dos Requeridos LUCIANO CAMPOS BATISTELLO (CPF n.º 019.983.419-92) e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO (CPF n.º 026.845.419-14), a serem identificadas via BACEN-JUD, em especial da conta-corrente do Banco Itaú S/A, n.º 7133/02593-7, restringindo-se a retirada de valores e admitindo-se tão-somente os depósitos nela efetuados, com a expedição de ofício ao DETRAN/SC para a adoção das medidas pertinentes destinadas a impedir a alienação dos veículos;

Rogério Pacheco Alves ressalta que "... a indisponibilidade de bens é medida que pode ser requerida nos próprios autos da ação principal, na forma do art. 12 da Lei n. 7.347/85"⁸.

É vasta a jurisprudência que agasalha a possibilidade de decretar a indisponibilidade de bens liminarmente, em casos como o da espécie.

Cito:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. LOTEAMENTO IRREGULAR. DANOS AMBIENTAIS. CARACTERIZAÇÃO. COMPOSIÇÃO E INDENIZAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS DOS RESPONSÁVEIS. LIMINAR. PRESENÇA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. MANUTENÇÃO. 1. A RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO DANO AMBIENTAL É DE NATUREZA OBJETIVA E APURADA SOB A MODALIDADE DO RISCO INTEGRAL,

⁸ GARCIA, Emerson. ALVES, Rogério Pacheco. **Improbidade administrativa**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2004, p. 832.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

442
fls. 25
C

DETERMINANDO QUE SUA GERMINAÇÃO NÃO DEPENDE DA APURAÇÃO DA CULPA PELOS ATOS QUE REDUNDARAM NA SUA OCORRÊNCIA, AFLORANDO IRREVERSÍVEL COM A SIMPLES OCORRÊNCIA DA DEGRADAÇÃO E APURAÇÃO DE QUEM A PRATICARA OU PARA ELA CONCORRERA DE QUALQUER FORMA, RESGUARDADA A MENSURAÇÃO DA RESPONSABILIZAÇÃO DO ENVOLVIDO DE ACORDO COM AS CONSEQUÊNCIAS DERIVADAS DOS ATOS DERIVADOS DA SUA PESSOA⁹.

Em relação ao alcance da indisponibilidade, orienta a egrégia Corte catarinense que "[...] em face do art. 649 do Cãnone Processual Civil, o qual deve ser aplicado analogicamente, a indisponibilidade deve limitar-se aos bens imóveis, móveis e semoventes, excluídos, portanto, até a prolação da sentença, os salários, vencimentos e proventos eventualmente recebidos, conforme a hipótese"¹⁰.

E, tocante ao pleito de decretação de "indisponibilidade dos bens dos sócios da pessoa jurídica, tendo em vista o permissivo do art. 28 da Lei 8.078/90", igualmente admitido pela jurisprudência:

Ação civil pública Ministério Público que é parte legítima para defender interesse dos adquirentes de lotes irregulares. Empresa utilizada como fachada para a venda de lotes clandestinos. Desconsideração da personalidade jurídica. Sócios que devem responder pela regularização do loteamento, pela implementação da infra-estrutura e pelos prejuízos causados. Municipalidade que tem o poder-dever de fiscalizar e garantir que os loteamentos sejam regulares e, portanto, tem responsabilidade subsidiária. Multa que visa apenas forçar o cumprimento das obrigações determinadas. Recurso do autor provido e dos réus improvido¹¹.

Acerca do valor a ser indisponibilizado, vale inicialmente

⁹ TJDF, AI 20050020062740, relator Teófilo Caetano, 7/11/2005.

¹⁰ TJSC: AI 04.019976-7, da Capital, relator Francisco Oliveira Filho, 21/12/2004.

¹¹ TJSP, AC nº 9133854-64.2005.8.26.0000, relator Jose Luiz Gavião De Almeida, 5/6/2012.



alguns apontamentos:

O certo é que deve a constrição incidir apenas sobre o montante necessário à plena reparação do dano, não sobre todo o patrimônio do requerido quando este se apresentar bem superior ao prejuízo¹².

Para assegurar o eficaz e integral ressarcimento do provável dano causado ao erário, a indisponibilidade de bens poderá recair sobre aqueles adquiridos antes ou após a prática do ato censurável, sob pena de frustrar-se a pretensão de ver restituído ao cofre público o montante pago irregularmente¹³.

O Ministério Público não definiu nenhum valor como parâmetro para fins dessa medida de urgência.

De maneira que a indisponibilidade há que ser imposta **considerando o possível prejuízo causado à coletividade** (ressarcimento integral do dano).

Como solução ao impasse, adoto os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, concluindo que a indisponibilidade no importe de **R\$ 50.000.000,00** mostra-se necessária para a garantia objetivada.

Que deve alcançar todos os requeridos. Mormente não havendo como saber a extensão do patrimônio de cada qual.

Excetuados salários, vencimentos e proventos, aplicação em poupança até 40 salários-mínimos e bem de família. [O que será melhor equacionado após efetivada a medida, sendo o caso reanalisando-se a questão, acaso se mostre onerosa e excessiva.]

¹² Idem, p. 829.

¹³ TJSC: At 2004.019451-0, relator Francisco Oliveira Filho, 21/12/2004.



444
②

A indisponibilidade haverá de alcançar ativos financeiros existentes em contas ou aplicações. A ser promovida via Bacen Jud nos termos do Provimento nº 05/2006 da Corregedoria Geral de Justiça:

Art. 1º [...]

I – no âmbito da Justiça de Primeiro Grau seja utilizado o “Sistema Bacen Jud”, que permite, em processos judiciais, o encaminhamento às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional de ordem judicial de bloqueio eletrônico de valores em contas-correntes e aplicações financeiras.

III – Da busca e apreensão

Pugnou ainda o promotor de justiça cautelar de busca e apreensão, a ser executada no endereço da pessoa jurídica “LCB IMÓVEIS LTDA (Rua Martinho Luíero, nº 180-E, Bairro São Cristóvão, em Chapecó/SC) e na residência de LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO (Rua Lisboa, nº 480-E, ap. 2-B, Bairro Líder, em Chapecó/SC), visando apreender todos os papéis, documentos (públicos ou privados), comprovantes, agendas, anotações, arquivos digitais em computadores, banco de dados (backup), computadores (incluindo notebook, netbook, palmtop), das mídias de armazenamento removíveis (disquetes, CD's, DVD's e pen-drives), relacionados a contratos firmados para venda de lotes nos loteamentos 'Vitorio Cadore' e 'Vitorio Cadore II', bem como dos procedimentos de parcelamento de solo correspondentes, pugnando-se que todos os mandados sejam cumpridos por oficial(is) de justiça acompanhado(s) de policiais que compõem o Grupo de Atuação Especial de Combate às Organizações Criminosas - GAECO, nos termos acima fundamentados, visando possibilitar a adoção das providências pertinentes destinadas à regularização dos loteamentos”.



Reza o Código de Processo Civil:

Art. 839. O juiz pode decretar a busca e apreensão de pessoas ou de coisas.

Art. 840. Na petição inicial exporá o requerente as razões justificativas da medida e da ciência de estar a pessoa ou a coisa no lugar designado.

Válido recordar que "a tutela cautelar é uma forma de proteção jurisdicional que, em virtude da situação de urgência, determinada por circunstâncias especiais, deve tutelar a simples aparência do direito posto em estado de risco de dano iminente"¹⁴. Portanto, cabível o pedido de busca e apreensão de documentos. Veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO CAUTELAR DE BUSCA E APREENSÃO DE DOCUMENTOS. MATERIAL ALMEJADO EM PODER DE ANTIGO PROCURADOR. INDEFERIMENTO DA INICIAL. DECISÃO FUNDAMENTADA NA AUSÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA E NA NATUREZA SATISFATIVA DA PRETENSÃO. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO EVIDENCIADA. ESPÉCIE, ASSEMELHADA À EXIBIÇÃO, QUE DISPENSA OS PRESSUPOSTOS GERAIS DAS CAUTELARES. VIABILIDADE DO PROCESSAMENTO DO PLEITO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. - A ação cautelar pode ter caráter satisfativo quando o postulante simplesmente almeja obter documento próprio em poder de terceiro, hipótese em que a demanda exaure-se em si mesma, sendo despropositada a propositura da ação principal. - Similar à exibição, na essência, a espécie também dispensa a presença dos pressupostos gerais das cautelares, quais sejam, o periculum in mora e o fumus boni iuris¹⁵.

¹⁴ DA SILVA, Ovidio Baptista. *Curso de Processo Civil*. Vol. III. 3ª ed., Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 2000, p. 49.

¹⁵ TJSC, AC n. 2009.015081-4, da Capital, rel. Des. Henry Petry Junior, 8/6/2009.



Estando os réus comercializando lotes pertencentes a loteamentos verdadeiramente **clandestinos**, o fazem portanto de forma totalmente irregular, e diante de tudo mais que antes já foi sopesado, é manifesta a presença do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

[Aliás, o nome dado aos contratos de venda soa verdadeira afronta, senão uma jocosidade, em manifesta indução em erro: "Contrato de Compromisso de Reserva de Compra e Venda de Lote com Previsão de Participação em Loteamento". Mas, afinal, que nome é esse? Em que consiste um contrato com esse título?]

Mormente em considerando que no contrato se faz constar que "possui o imóvel de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, arrestos ou sequestros ou ainda de restrições de qualquer natureza". Uma mentira deslavada. Porquanto existem não só os problemas aqui apontados, como uma medida cautelar de indisponibilidade, decretada em 9/3/2012 pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Chapecó nos autos 018.12.002817-1.

VII – Dito isto, CONCEDO A LIMINAR, para:

A-) impor aos réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRÁ DOS SANTOS BATISTELLO:

- a **obrigação de não-fazer** consistente na abstenção da prática de atos de parcelamento material nos imóveis, tais como supressão de vegetação, movimentação de terras, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, bem como realização de quaisquer obras, construções e intervenções nas áreas objeto das atuais matrículas imobiliárias n.º 89.467 e n.º 89.46, (título aquisitivo: matrícula n.º 84.730; títulos anteriores: matrículas n.º 2.282, n.º 24.888 e n.º 137), destinadas à implantação dos Loteamentos denominados "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II", enquanto não regularizados os loteamentos com o registro no Ofício Imobiliário;

- a **obrigação de não fazer** consistente na abstenção de



realizar qualquer forma de publicidade, vendas e recebimento de prestações dos lotes dos referidos Loteamentos, enquanto não registrados no Cartório de Registro de Imóveis;

- a **obrigação de fazer** consistente na colocação de placas ou faixas na área, informando que, por decisão judicial, os parcelamentos não podem ser executados e não podem ser vendidos lotes enquanto não regularizada a situação perante o Município e o Registro de Imóveis;

B-) impor ao MUNICÍPIO DE CHAPECÓ/SC a obrigação de fazer consistente no exercício efetivo e permanente de fiscalização na área dos loteamentos em questão, impedindo sejam edificadas novas construções antes de regularizado o empreendimento perante os órgãos competentes, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento (que alcançará a autoridade municipal responsável pela consecução da medida);

C-) decretar a indisponibilidade dos imóveis sobre os quais foram instalados os loteamentos clandestinos denominados "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II", matrículas n.º 89.467 e n.º 89.466, de propriedade dos ora demandados LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO, requisitando à Serventia Imobiliária para a averbação/anotação;

D-) decretar a indisponibilidade de bens dos réus LCB IMÓVEIS LTDA, LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO, até o limite individual de R\$ 50.000.000,00, que consistirá na inalienabilidade de móveis, imóveis, veículos, semoventes e dinheiro e qualquer aplicação financeira junto à rede bancária. Cujos ativos financeiros serão objeto de indisponibilização via Bacen Jud. E quanto aos demais bens devendo expedir-se ordem de indisponibilidade ao Ofício Imobiliário da Comarca de residência de cada um dos réus, solicitando-se à egrégia Corregedoria Geral da Justiça nos termos do § 2º do artigo 815 do Código de Normas (incluído pelo Provimento nº 01/2011) apoio no sentido de cientificar os Ofícios Imobiliários deste estado e do país.

E-) determinar a expedição de mandado de busca e apreensão no endereço da pessoa jurídica LCB IMÓVEIS LTDA (Rua Martinho



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Comarca de Chapecó
Vara da Fazenda Pública

448 fls. 31
2

Luíero, n.º 180-E, Bairro São Cristóvão, em Chapecó/SC) e na residência de LUCIANO CAMPOS BATISTELLO e CINARA VIEIRA DOS SANTOS BATISTELLO (Rua Lisboa, n.º 480-E, ap. 2-B, Bairro Líder, em Chapecó/SC), visando apreender todos os papéis, documentos (públicos ou privados), comprovantes, agendas, anotações, arquivos digitais em computadores, banco de dados (*backup*), computadores (incluindo *notebook*, *netbook*, *palmtop*), das mídias de armazenamento removíveis (disquetes, CD's, DVD's e *pen-drives*), relacionados a contratos firmados para venda de lotes nos loteamentos "Vitorio Cadore" e "Vitorio Cadore II", bem como dos procedimentos de parcelamento de solo correspondentes. Devendo os mandados serem cumpridos por oficial de justiça plantonista acompanhado da força policial que compõe o Grupo de Atuação Especial de Combate às Organizações Criminosas (GAECO).

Atenda-se, outrossim, o requerimento no sentido de requisitar às concessionárias de serviço público (CELESC e CASAN) que se abstenham de autorizar e realizar a instalação de luz e água nos imóveis situados nos referidos loteamentos, enquanto não regularizados, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais) para o caso de descumprimento.

CITE-SE.

INTIME-SE.

Chapecó (SC), 29 de junho de 2012.


Selso de Oliveira

Juiz de Direito



Autos nº 0012258-28.2012.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Juízo de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó e outro

Requerido: CB Imóveis Ltda. e outros

DESPACHO

Trata-se de expediente encaminhado pelo Dr. Selso de Oliveira, Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Chapecó, no qual solicita a comunicação da **indisponibilidade de bens**, aos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina, de **CB Imóveis LTDA.** (CNPJ nº. 07.614.783/0001-42), **Luciano Campos Batistello** (CPF nº. 019.983.419-92) e **Cinara Vieira dos Santos Batistello** (CPF nº. 026.845.419-14), decretada na Ação Civil Pública/Lei Especial nº. 018.12.013939-9.

É o relatório necessário.

Muito embora a Lei n. 6.015/1973 defina em seu artigo 247 que a indisponibilidade de bens deverá ser averbada nas matrículas imobiliárias, silencia quanto à forma e o endereçamento de tais diligências.

Nesse particular, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça fixa a regra de que cabe ao próprio órgão prolator da indisponibilidade oficial às serventias extrajudiciais, de acordo com a conveniência do caso concreto (art. 815, § 1º), ressalvados os casos de ação popular ou ação civil pública, cuja comunicação poderá ser realizada por esta Corregedoria (art. 815, § 2º).

Além disso, é cediço que, com a implantação do Sistema Hermes, ficou sobremaneira facilitada a comunicação entre a Corregedoria-Geral da Justiça e os serviços extrajudiciais deste Estado. Destarte, o deferimento do pedido é medida que se impõe.

Diante do exposto, expeça-se ofício circular aos serviços de Registro de Imóveis do Estado, remetendo-o via Sistema Hermes (malote digital), para que procedam à averbação da indisponibilidade e, na sequência, informem diretamente à autoridade solicitante sobre o cumprimento da medida (somente se a resposta for positiva).

Cientifique-se o requerente. Após, arquivem-se.

Deixo de remeter o presente processo ao crivo da Excelentíssima Vice-Corregedora-Geral da Justiça, diante do contido na Portaria n. 3/2012.

Florianópolis (SC), 20 de julho de 2012.

Davidson Jahn Mello
Juiz-Corregedor