



**23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PALMAS/TO**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO TOCANTINS**, por sua Promotora de Justiça que esta subscreve, titular da 23ª Promotora de Justiça da Capital, no exercício de suas atribuições legais e constitucionais, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com base nos artigos 5º, inciso XXXII, 127 *caput*; 129, inciso III; e 170, inciso V, da Constituição Federal; artigo 1º, inciso VI, artigo 3º e artigo 5º, inciso I, todos da Lei nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública); e artigo 300 do Código de Processo Civil, visando a defesa de interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores, vem perante Vossa Excelência, ajuizar a presente

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM  
PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**

em face de **(1) ALPHAVILLE SPE PALMAS  
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.356.842/0001-09, com sede na Av. Nações Unidas, n.º 8.501, 9º andar, Pinheiros, São Paulo/SP; e

**23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

**(2) URBEPLAN ARSO 24/ARSO 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.104.552/0001-10, com sede na Av. LO 11, s/n.º, Quadra 405 Sul, Lote 11, 1º andar, Plano Diretor Sul, Palmas/TO, pelos motivos de fato e de direito que a seguir passa a expor:

**I – DA ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA**

Disciplinada pela Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, a Ação Civil Pública tem por objetivo reprimir ou mesmo prevenir danos ao meio ambiente, **ao consumidor**, ao patrimônio público, aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico e turístico, por infração da ordem econômica e da economia popular, ou à ordem urbanística, podendo ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer.

A grande vantagem da ação civil pública é que se trata de um canal de acesso à jurisdição, por meio do qual várias demandas individuais encontram sua solução, evitando assim, julgamentos contraditórios, pois a sentença no processo coletivo, se procedente, beneficiará a todo o grupo lesado, com grande economia processual.

A Ação Civil Pública possui previsão constitucional e, de acordo com a Lei nº 7.347/84, entre os legitimados pela sua propositura está o Ministério Público.

De outro turno, a Lei nº. 8625/93, em seu art. 25, inciso IV, alínea “a”, prevê a legitimidade do Órgão Ministerial para propositura da Ação Civil Pública, a fim de proteger, prevenir e reparar os danos causados ao consumidor.

Ademais, no caso em tela, observa-se, concorrentemente, a aplicação do artigo 81, do Código de Defesa do Consumidor, que é ainda mais enfático e explicativo:

## 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

*Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.*

*Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:*

*I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;*

*II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;*

***III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.***

## II – DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Não se olvida que a tutela dos interesses transindividuais ganhou maior destaque com o advento da Lei nº 7.347/85 que regulamentou a ação civil pública, sendo que o artigo 5º deste diploma legal, assegurou legitimidade ao Ministério Público para a proteção difusa e coletiva dos consumidores, conforme art. 1º, inciso II.

Na mesma seara, importante asseverar que a Constituição Federal de 1988, reza ser o Ministério Público instituição permanente essencial à função jurisdicional do Estado, incumbida da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, segundo exegese do art. 127.

### **23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

Da mesma forma, a Carta Política de 1.988, conferiu ao Ministério Público, além da continuidade das funções primitivas, o dever de zelar pelas relações de consumo e proteção ao consumidor, quer pugnando por sua defesa em face dos danos sofridos, quer prevenindo-o de futuros prejuízos decorrentes da prática de condutas ilegais por parte de fornecedores.

Importante averbar, ainda, que a legitimidade extraordinária do Ministério Público foi novamente afirmada no Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 82, garantindo, em seu artigo 81, a defesa dos interesses ou direitos difusos, coletivos ou individuais homogêneos dos consumidores por meio de “todas as espécies de ações capazes de propiciar sua adequada e efetiva tutela” (artigo 83, da Lei nº 8.078/90).

Posto isso, não restam dúvidas sobre a legitimidade *ad causam* do Ministério Público para ação visando garantir direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos dos cidadãos desta Capital, bem como de toda e qualquer pessoa que integre relação de consumo, na qualidade de consumidor.

Com efeito, segundo entendimento doutrinário, por muita vezes uma mesma situação pode representar uma lesão concomitante a mais de uma categoria de direitos transindividuais, podendo ser discutido em uma mesma Ação Civil Pública direitos difusos, coletivos ou individuais homogêneos. Nesse sentido, averba Hugo Nigro Mazzili:

*“Para a defesa na área cível dos interesses individuais homogêneos, coletivos e difusos, e, em certos casos, até mesmo para a defesa do próprio interesse público, existem as chamadas ações civis públicas ou ações coletivas. Nelas, não raro se discutem interesses transindividuais de mais de uma natureza. Assim, numa ação coletiva, que vise a combater aumentos ilegais de mensalidades escolares, bem como pretenda a repetição do indébito, estaremos discutindo a um só tempo, interesses coletivos em sentido estrito (a ilegalidade em si do aumento, que é compartilhada de forma indivisível por todo o grupo lesado) e, também*

### 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

*interesses individuais homogêneos (a repetição do indébito, proveito divisível entre os integrantes do grupo lesado)”<sup>1</sup>.*

No caso em análise, o direito difuso está relacionado a todos os consumidores que adquiriram das requeridas os lotes dos empreendimentos Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2, situados no Município de Palmas/TO, os quais apresentam-se como sujeitos indetermináveis, em função de sua numerosidade e da prerrogativa que todo o consumidor indeterminável tem em exigir seus direitos básicos, tal como a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos (Lei n. 8.078/90, art. 6º, inc. VI).

A presente Ação Civil Pública busca, em síntese, obter a declaração de que as requeridas descumpriram obrigação contratual e condená-las a obrigação de fazer consistente em dotar os empreendimentos Alphaville Palmas 1 e 2 de redes de distribuição de eletricidade subterrâneas.

Nesse contexto, o Ministério Público é parte legítima para o ajuizamento desta ação, sendo evidente a necessidade de sua propositura para fazer cessar os danos patrimoniais causados aos consumidores, em razão do descumprimento contratual por parte das requeridas.

## II – DOS FATOS

O Ministério Público, através da 23ª Promotoria de Justiça da Capital, órgão com atribuição na defesa dos direitos do consumidor e da ordem urbanística, instaurou o Inquérito Civil Público nº. 2018.0006545 para apurar indícios de descumprimento contratual e propaganda enganosa cometidas nas relações de consumo para venda de terrenos urbanos nesta Capital, figurando como investigadas as empresas **Urbeplan Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Alphaville Palmas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

---

1 MAZZILLI, Hugo Nigro. *A defesa dos interesses difusos em juízo* – 12ª edição. Editora Saraiva, 2000, páginas 49 e 50.

## 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

Conforme se apurou, as Requeridas Urbeplan Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Alphaville Palmas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda implantaram no Município de Palmas os empreendimentos “Alphaville Palmas 1” e “Alphaville Palmas 2” e iniciaram a comercialização dos lotes em 27/06/2015.

A fim de conseguirem vender todos os lotes disponíveis, as requeridas divulgaram que ambos os loteamentos teriam **rede de distribuição de energia elétrica subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais**.

Todavia, após o final do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura, que findou em 27/06/2018, as requeridas não cumpriram as obrigações contratuais, pois não instalaram a rede de distribuição de eletricidade de forma subterrânea e nem a iluminação pública com postes ornamentais.

A instalação da rede de distribuição aérea, em desacordo com o previsto no contrato, foi comprovado durante a instrução do Inquérito Civil.

Foi apresentado o Termo de Inspeção Judicial realizada em 24 de julho 2018, referente aos autos n.º 0021298-55.2018.827.2729, no qual constam fotografias que comprovam que as redes de distribuição de eletricidade instalada nos dois loteamentos são do tipo aérea e não subterrânea.

Após requisitado, a concessionária Energisa apresentou cópia dos projetos de distribuição de eletricidade dos condomínios Alphaville Palmas 1 e 2 e informou que as redes de tais loteamentos é do tipo aérea.

Por outro lado, a existência da obrigação contratual das requeridas de entregarem os loteamentos Alphaville Palmas 1 e 2 com rede de distribuição de eletricidade subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais está fartamente comprovada pelo: **1) Memorial Descritivo**

**23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

**constante no “Anexo E” do contrato de adesão; 2) Memorial das Obras arquivado no Cartório de Registro de imóveis; 3) Fotografias das maquetes utilizadas durante o lançamento.**

Os contratos de adesão que foram firmados com os compradores possuem como parte integrante o **Memorial Descritivo, que está no Anexo “E”**. Em tal anexo, no item 5, as Requeridas se comprometeram a instalar a rede subterrânea interna de distribuição de energia elétrica e a iluminação pública com postes ornamentais.

Senão, vejamos a redação do item 5 do Anexo “E”, do referido contrato de adesão:

**5 – Rede de Distribuição de Energia Elétrica e iluminação Pública**  
**As redes internas de distribuição de energia elétrica serão subterrâneas e a iluminação pública em poste ornamental, executados em conformidade com as normas técnicas da Energisa (Companhia de Energia Elétrica de Tocantins). (Grifei).**

Portanto, está comprovado que as requeridas têm a obrigação contratual de implantar em ambos os loteamentos as redes de distribuição de energia elétrica subterrânea e fazer o sistema de iluminação pública utilizando postes ornamentais, conforme estabelecido no Anexo E dos contratos de adesão.

Para instruir o Inquérito Civil Público, foi requisitado ao Cartório de Registro de Imóveis de Palmas por meio do ofício n.º 593/2018/23ªPJC/MPTO, cópia dos memoriais descritivos dos loteamentos Alphaville Palmas 1 e 2. Em atendimento ao requisitado, o CRI enviou os memoriais por meio do ofício n.º 720/2018 – SRI.

A documentação apresentada pelo CRI indica que a Urbeplan ARSO 24/ARSO 21 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. após obter a aprovação da Prefeitura de Palmas para os empreendimentos Alphaville Palmas 1

### 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

e 2, entregou ao Cartório de Registro de Imóveis de Palmas os Memoriais Descritivos das Obras de Infraestrutura de ambos os loteamentos para serem arquivados.

Tais memoriais descrevem como as requeridas deveriam construir a infraestrutura dos loteamentos, inclusive a rede interna de distribuição de eletricidade e a iluminação pública, conforme o **item 5 do Capítulo X - Memorial das Obras de Infraestrutura a Serem Executadas**, a seguir transcrito:

*“Capítulo X – Memorial das obras de infraestrutura a serem executadas:*

*Especificação da Infraestrutura*

*(...)*

*5. Rede de Distribuição de Energia Elétrica e iluminação Pública*

**As redes internas de distribuição de energia elétrica serão subterrâneas e a iluminação pública em poste ornamental**, executados em conformidade com as normas técnicas da Energisa (Companhia de Energia Elétrica de Tocantins)”. (Grifei).

Os memoriais descritivos apresentado pelo CRI comprovam que os empreendimentos estavam projetados para terem redes internas de distribuição de energia elétrica subterrâneas e a iluminação pública com postes ornamentais.

Portanto, por serem os memoriais descritivos parte integrante dos contratos de adesão, conforme estabelecido pelo art. 48, §1º, da Lei nº 4.591/64, deveriam ter sido respeitados pelas requeridas.

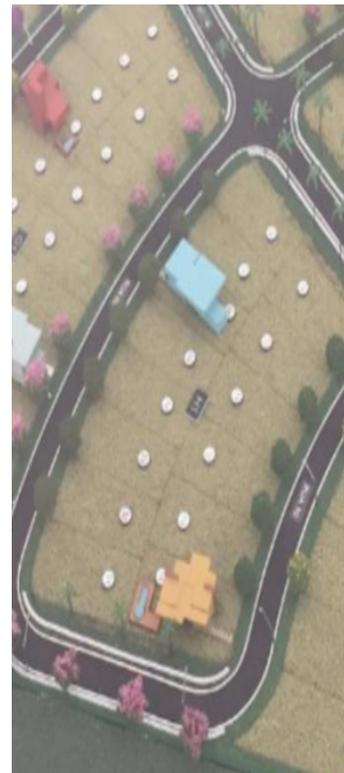
Os corretores de imóveis que estavam a serviço das requeridas informaram aos interessados durante o lançamento que as informações

### 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

constantes no memorial descritivo estavam corretas, ou seja, que no prazo de 30 (trinta) meses os loteamentos seriam entregues com rede de distribuição de eletricidade subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais.

Além disso, vários consumidores afirmaram que durante o lançamento, as requeridas exibiram maquetes dos empreendimentos, sendo que nelas não havia a representação de rede de energia elétrica aérea.

Tal afirmação feita pelos consumidores são comprovadas pelas seguintes fotografias, que foram tiradas da maquete exibida durante o lançamento:



### **23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

As maquetes que foram exibidas durante o lançamento possuíam a representação de árvores e postes de iluminação pública ornamentais, mas não existia fiação aérea, o que comprova que as requeridas fizeram propaganda enganosa. Afinal, divulgaram que o produto ofertado (unidades autônoma/lote) teria características superiores, como localização em condomínio fechado com rede elétrica subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais, mas entregaram lotes de inferior qualidade aos consumidores.

As requeridas efetivamente planejaram instalar redes de distribuição de eletricidade subterrâneas nos condomínios Alphaville Palmas 1 e 2, tanto que a Urbeplan ARSO 14 SPE Ltda. apresentou à concessionária Energisa o projeto elétrico de um ramal particular para os empreendimentos dessa forma.

Ocorre que tal projeto que previa a implantação da rede de distribuição de eletricidade subterrânea foi reprovado pela concessionária para fins de incorporação ao seu patrimônio em 29/05/2015.

As requeridas embora pudessem manter o projeto original, desde que o condomínio se responsabilizasse pela manutenção, optaram por apresentar novos projetos à Energisa, modificando o tipo de rede de energia elétrica dos condomínios, passando de subterrânea para aérea, sendo que obtiveram a aprovação da concessionária em 18/09/2018.

Apesar da decisão das requeridas de alterar o projeto e implantarem redes de distribuição aéreas, os lotes já haviam sido vendidos aos consumidores, que no ato compra acreditavam que ambos os condomínios teriam redes de distribuição subterrâneas.

O Anexo 5 do contrato de adesão e as fotografias das maquetes também comprovam que os consumidores receberam no lançamento a oferta de lotes em condomínio com rede de distribuição de eletricidade subterrânea.

### **23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

As provas que constam nos autos são suficientes para concluir que as requeridas estão obrigadas a dotar ambos os empreendimentos de redes de distribuição de energia elétrica subterrâneas e a iluminação pública com postes ornamentais.

Porém, o que se observa é que após o final do prazo de conclusão para as obras de infraestrutura, que findou em 27/06/2018, as requeridas não cumpriram as suas obrigações contratuais.

As requeridas optaram por dotar ambos os loteamentos com redes de distribuição de energia elétrica aéreas e iluminação pública com postes de concreto, o que prejudicou os consumidores que adquiriram os lotes acreditando que as obrigações contratuais das requeridas seriam cumpridas.

Nos autos existem diversas fotografias dos loteamentos Alphaville Palmas 1 e 2 em que se nota a rede de distribuição de eletricidade aérea e os postes de concreto.

Além disso, os consumidores que compareceram na 23ª Promotoria de Justiça também declararam que a infraestrutura instalada, em especial os postes e a rede de distribuição de eletricidade, estão em desconformidade com o Memorial Descritivo.

Portanto, está comprovado que as requeridas instalaram a infraestrutura em desacordo com o previsto no Memorial Descritivo dos empreendimentos.

Dessa forma, devem ambas as Requeridas Urbeplan e Alphaville, serem compelidas a cumprirem a obrigação contratual de implantarem a rede de distribuição de eletricidade subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais nos condomínios Alphaville Palmas 1 e 2.

## 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

### III – DO DIREITO

#### a) Da violação aos Direitos dos Consumidores

O Código de Defesa do Consumidor (Lei n.º 8.078/90) trouxe ao nosso ordenamento microssistema próprio de defesa da parte mais vulnerável na relação de consumo: o consumidor.

De acordo com o art. 4º, inciso III, da mencionada lei “*A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo*” buscando sempre a “*harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores*”.

Para tanto, o CDC estabelece no art. 6º, incisos IV, V e VI, que são direitos básicos do consumidor:

*“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:*

*IV - a **proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;***

*VI - a **efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.**” (Grifei).*

Ressalta-se que, o Código Consumerista, ao tratar sobre a oferta de produtos e serviços, vincula o ofertante aos exatos termos veiculados. Veja-se:

### 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

*“Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, **obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado**”.*(Grifei).

Ainda, o estatuto em apreço veda a prática de publicidade enganosa ou abusiva, assim considerada nos termos do §1º, de seu art. 37, *in verbis*:

*“Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.  
§ 1º **É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação** de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, **capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços**”.* (Grifei).

Ora, os autos do Inquérito Civil Público nº. 2018.0006545 demonstram, de forma inequívoca, que os Loteamentos **Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2** são de responsabilidade das Requeridas, as quais fizeram veicular, voluntariamente, nos contratos de Promessa de Compra e Venda dos lotes, seu compromisso de implantarem a rede de distribuição de eletricidade subterrânea e a iluminação pública com postes ornamentais em ambos os condomínios.

Por terem as requeridas descumprido tanto a oferta que fizeram circular, bem como as obrigações instituídas pelo memorial descritivo e o contrato de adesão, deve ser aplicado o disposto no art. 35, I, do CDC, *in verbis*:

*Art. 35. **Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta**, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:  
I – **exigir o cumprimento forçado da obrigação**, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade; (Grifei).*

## 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

O dispositivo acima transcrito estabelece que as requeridas, como fornecedoras, podem ser acionadas judicialmente para que sejam obrigadas a cumprir a oferta. No presente caso, devem ser obrigadas a fazer todas as obras necessárias para adequar os empreendimentos Alphaville Palmas 1 e 2 ao que ofertou durante o lançamento imobiliário.

Vale mencionar que, além da obrigação estipulada em contrato, também divulgaram tal oferta por meio dos seus corretores de imóveis, que reafirmaram aos compradores que a infraestrutura seria instalada conforme consta no memorial descritivo dos empreendimentos.

### **b) Da vinculação das requeridas ao Memorial Descritivo**

Não bastasse a obrigação decorrente da veiculação da oferta, conforme a previsão exauriente do Código de Defesa do Consumidor, existe, ainda, a obrigação assumida pelas requeridas em razão do Memorial Descritivo.

No presente caso, as requeridas descreveram os condomínios Alphaville Palmas 1 e 2, deve ser aplicado analogicamente o disposto no art. 48, §1º, da Lei n.º 4.591/64, *verbis*:

*Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.*

**§ 1º. O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato; (Grifei).**

### **23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

Assim, por ser o memorial descritivo parte integrante do contrato de adesão, deveria ter sido obedecido pelas requeridas, em especial no tocante à instalação da rede de distribuição de eletricidade subterrânea e a iluminação pública com postes ornamentais.

Por outro lado, é certo que a oferta vincula quem a faz, sendo assim, as requeridas não poderiam modificar as especificações dos lotes após os contratos de compra e venda terem sido assinados, exceto se obtivesse a aceitação dos consumidores que adquiriram as unidades autônomas.

#### **c) Da impossibilidade do loteador alterar qualquer característica do empreendimento de forma unilateral**

Sobre a alteração das características do loteamento, o art. 28 da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, assim dispõe:

*Art. 28. **Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.** (Grifei).*

O dispositivo acima veda aos loteadores que façam qualquer modificação nos empreendimentos após obterem a autorização municipal e terem arquivado o memorial descritivo no Cartório de Registro de Imóveis.

No presente caso, as requeridas Alphaville e Urbeplan não atuaram de forma correta, pois entregaram os dois condomínios em discordância com a infraestrutura prevista nos memoriais descritivos.

### 23<sup>a</sup> PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

Além disso, mesmo que as requeridas desejassem alterar os memoriais descritivos submetidos ao Cartório de Registro de Imóveis, não poderiam, pois seria necessária a concordância de todos os consumidores que adquiriram os lotes.

Por isso, resta evidente que as requeridas agiram em flagrante violação aos direitos básicos dos consumidores.

Portanto, não há nenhuma dúvida que as Requeridas Alphaville e Urbeplan descumpriram a obrigação de executar as obras de infraestrutura conforme especificação que consta no Anexo 5 do Contrato de Promessa de Compra e Venda, bem como nos memoriais descritivos arquivados no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, uma vez descumprida a obrigação objeto da presente Ação Civil Pública, as requeridas devem ser condenadas à obrigação de fazer consistente em implantar a infraestrutura dos loteamentos Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2 conforme definido nos memoriais descritivos e no Anexo 5 do contrato de adesão.

#### IV - DO PEDIDO DE LIMINAR

O art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil assim estabelece sobre a tutela de urgência, *verbis*:

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

A probabilidade do direito, que é indispensável para a concessão da tutela de urgência, está demonstrado pela documentação que foi apresentada

### 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

com a petição inicial, que foi extraída de investigação do Ministério Público (Inquérito Civil Público nº. 2018.0006545).

Nos autos do ICP há comprovação que as requeridas **Urbeplan Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** e **Alphaville Palmas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** realizaram propaganda enganosa durante o lançamento dos empreendimentos Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2 por terem divulgado que os loteamentos seriam entregues com características superiores aos que foram efetivamente entregues.

As provas carreadas durante a instrução do procedimento também comprovam que as requeridas descumpriram as obrigações contratuais, pois os termos do contrato de adesão, bem como o memorial descritivo dos loteamentos, estabelecem que seriam dotados de rede de distribuição de energia elétrica subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais.

A propaganda enganosa e o descumprimento contratual que foram praticados pelas requeridas causaram prejuízo aos consumidores, tendo em vista que estes foram enganados e pagaram preços mais elevados do que deveriam pelos lotes, pois acreditaram que os empreendimentos teriam redes de distribuição de energia elétrica subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais, o que certamente valorizaria os imóveis e daria mais satisfação aos moradores dos condomínios.

Ocorre que as requeridas não cumpriram as obrigações contratuais, pois entregaram os condomínios com infraestrutura de padrão inferior ao anunciado e incompatível com a descrição que consta tanto no Anexo 5 do contrato como no Memorial Descritivo apresentado pelo Cartório de Registro de Imóveis de Palmas. Afinal, os empreendimentos foram entregues com rede de distribuição de energia elétrica aérea e com iluminação pública com postes de concreto, o que certamente impactou negativamente o valor dos lotes e frustrou

### **23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

as expectativas dos consumidores que estavam planejando morar nos condomínios Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2.

Portanto, resta comprovada a probabilidade do direito dos consumidores, que foram prejudicados pelo descumprimento contratual das requeridas.

Por outro lado, há risco ao resultado útil do processo, pois as requeridas demonstraram que não cumprirão espontaneamente a obrigação contratual e portanto é preciso bloquear valores pertencentes às requeridas para garantir que haverá recursos para executá-las.

Durante a instrução do Inquérito Civil Público nº. 2018.0006545 foi comprovado por meio de Parecer Técnico apresentado pelo IAC – Instituto de Atenção às Cidades que o custo de implantação das redes de distribuição de eletricidade é de R\$ 13.740.796,87 (treze milhões, setecentos e quarenta mil, setecentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos).

Com relação ao valor da implantação da iluminação pública com postes ornamentais, estima-se que custará aproximadamente 20% do valor da rede de distribuição, ou seja, a importância de R\$ 2.290.132,81 (dois milhões, duzentos e noventa mil, cento e trinta e dois reais e oitenta e um centavos). Tal valor é estimado e já foi requisitado estudo técnico ao IAC – Instituto de Atenção às Cidades sobre os custos de implantação da iluminação pública e quando for apresentado será juntado aos autos.

Ocorre que tendo em vista o montante elevado que é necessário para custear a execução das obras faltantes e a manifesta intenção das requeridas de não cumprir as obrigações contratuais, é preciso bloquear recursos disponíveis nas contas bancárias da Alphaville e da Urbeplan até o montante necessário para garantir a implantação das redes de distribuição de eletricidade subterrânea e a iluminação pública com postes ornamentais.

## 23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL

Para assegurar que após o trânsito em julgado da sentença de mérito haverá recursos suficientes para o cumprimento, é preciso que seja deferida a tutela de urgência determinando o bloqueio da importância de R\$ 13.740.796,87 (treze milhões, setecentos e quarenta mil, setecentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos) das contas das requeridas, sendo que a importância de R\$ 11.450.664,06 (onze milhões, quatrocentos e cinquenta mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e seis centavos) é referente ao custo de implantação das redes de distribuição de eletricidade subterrânea e a importância de R\$ 2.290.132,81 (dois milhões, duzentos e noventa mil, cento e trinta e dois reais e oitenta e um centavos) refere-se ao custo de implantação da iluminação pública com postes ornamentais.

Caso não exista recurso suficiente nas contas das requeridas para garantir as obras que não foram executadas, seja determinado que os consumidores façam os próximos pagamentos das prestações dos lotes que adquiriram por meio de depósito identificado em conta judicial. Desta forma, o recurso depositado pelos consumidores que adquiriram lotes no referido condomínio, formará um fundo com capacidade de custear as despesas de execução das obras de instalação das redes de distribuição de energia elétrica subterrânea e de implantação da iluminação pública com postes ornamentais.

### V – DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, o Ministério Público **REQUER**:

01) seja a presente ACP recebida, autuada e processada de acordo com o rito ordinário, com a observância das regras vertidas no microsistema de proteção coletiva (arts. 21 da LACP e 90 do CDC);

02) seja DEFERIDA A MEDIDA LIMINAR nos termos acima requeridos;

**23ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

03) a citação das demandadas, para, querendo, contestar a presente ação, sob pena de revelia e suas consequências jurídicas;

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

05) sejam as Requeridas **ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e URBEPLAN ARSO 24/ARSO 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** condenadas a obrigação de fazer, consistente na implantação, no prazo de 12 (doze) meses, de toda a infraestrutura dos loteamentos Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2 conforme definido nos memoriais descritivos e no Anexo 5 do contrato de adesão, especialmente as redes de distribuição de eletricidade subterrâneas e a iluminação pública com postes ornamentais;

06) seja imposta aos demandados, para o caso de inadimplemento quanto às obrigações impostas (em decisão interlocutória ou na sentença), multa diária a ser fixada no patamar mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), destinando-se o valor ao Fundo de Modernização e Aperfeiçoamento Funcional do Ministério Público, que foi instituído pela Lei Complementar n.º 103/2016;

07) a condenação das requeridas ao pagamento das despesas processuais.

Por fim, este Órgão Ministerial protesta, ainda, por provar o alegado através de todos os meios de prova em direito admitidos e, em especial, pela oitiva de testemunhas, realização de perícia, inspeção judicial e futura juntada de documentos.



**23<sup>a</sup> PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

Embora inestimável, dá-se à causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para fins legais.

Nestes termos,  
Pede e espera deferimento.

Palmas, 12 de fevereiro de 2019.

Kátia Chaves Gallieta  
Promotora de Justiça