



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PALMAS
3ª VARA CÍVEL
GABINETE DO JUIZ

SENTENÇA

Trata-se de AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ajuizada pelo **Ministério Público do Estado do Tocantins** em face de **ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e URBEPLAN ARSO 24/ARSO 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Aduz, em síntese, que instaurou o Inquérito Civil Público nº. 2018.0006545 para apurar indícios de descumprimento contratual e propaganda enganosa cometidos nas relações de consumo para venda de terrenos urbanos nesta Capital, figurando como investigadas as empresas requeridas e 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. Contudo, após o final do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura, constatou-se o descumprimento de tais obrigações contratuais, uma vez que a instalação da rede de distribuição elétrica foi feita do tipo aérea, não subterrânea como oferecido.

Esclarece que 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. No entanto, tal projeto foi reprovado pela concessionária para fins de incorporação ao seu patrimônio em 29/05/2015.

Com isso, as requeridas até poderiam manter o projeto original, desde que o condomínio se responsabilizasse pela manutenção, mas 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 aprovação da concessionária em 18/09/2018.

Requereram em sede de tutela de urgência 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, valor referente ao custo de implantação das redes de distribuição de eletricidade subterrânea e da iluminação pública com postes ornamentais. Ao final da demanda requereram a procedência da demanda condenando as requeridas a obrigação de fazer, consistente na implantação, no prazo de 12 meses de toda infraestrutura dos loteamentos Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2 conforme definidos nos memoriais descritivos e no anexo 5 do contrato de adesão, especialmente as rede de distribuição de eletricidade subterrâneas e a iluminação pública com postes ornamentais.

A requerida ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA compareceu espontaneamente no evento 5 apresentando Contestação. Preliminarmente, defendeu a ilegitimidade ativa do Ministério Público, ao argumento de que se trata de direito individual e disponível, portanto cada situação subjetiva relacionada aos consumidores da empresa é perfeitamente identificável, isto é, os

consumidores que adquiriram lotes junto aos empreendimentos Alphaville são facilmente identificáveis.

Expõe que os interesses ou direitos difusos são de natureza transindividual, indivisíveis e correspondentes a um número indeterminado de pessoas, o que não é o caso, motivo pelo qual o *Parquet* não poderia figurar como substituto processual de tais consumidores. Além disso, ressalta que não há interesse coletivo e uníssono no presente caso, na medida em que há consumidores que não concordam com a realização de obras para a alteração da estrutura dos empreendimentos.

Ainda, em preliminar, alega falta de interesse de agir do Ministério Público entendendo ser desnecessária e inadequada a ação proposta, afirmando que poucos são os consumidores que pretendem que se realizem obras de alteração da rede de energia elétrica, não sendo unânime a posição entre os compradores. No mérito menciona: a) ausência de descumprimento contratual por parte da requerida Alphaville, tratando-se de mero erro material no memorial descritivo que acompanhou o contrato entregue meses após a assinatura da “carta proposta”; b) ausência de propaganda enganosa, não tendo sido divulgado que a rede elétrica seria subterrânea no momento da venda dos lotes; c) alternativamente da impossibilidade de cumprimento da obrigação exigida de substituição da rede elétrica existente no prazo de 12 meses. Ao final pugnou pela improcedência da demanda.

No evento 11 tem-se decisão de antecipação de tutela indeferindo o pedido de bloqueio pretendido pelos autores.

No evento 30 o Ministério Público manifestou afirmando que anteriormente havia falado que os custos das implantações de energia elétrica nos condomínios seria de R\$ 13.740.796,87. Ocorre que após o ajuizamento da demanda o Instituto de Atenção as Cidades – IAC

apontou que o custo para a implantação da iluminação pública nos condomínios é de R\$ 1.093,907,38, ou seja, menor que o estimado inicialmente.

Na audiência inicial as partes não fizeram acordo (evento n 34).

Em sede contestação a Urbeplan manifestou no evento n 39 requerendo a inaplicabilidade do código do consumidor a ela, devendo ser excluída do pólo passivo da demanda por não haver nexo de causalidade não se enquadrando como fornecedora. Alegou ilegitimidade ativa tendo em vista que ação civil pública não integra todos os consumidores. Requerer ao final a improcedência da demanda em todos os seus termos.

Devidamente intimado, o Ministério Público impugnou as contestações, conforme evento 43.

É o relatório.

Inicialmente, cabe destacar que, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, o juiz está autorizado a conhecer diretamente do pedido quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir provas em audiência. É o caso dos autos.

Da preliminar de ilegitimidade ativa do Ministério Público.

Quanto à preliminar levantada pelos requeridos de ilegitimidade ativa do Ministério Público, esclareço que já fora decidido sobre a legitimidade na decisão de antecipação de tutela, no qual reconheceu a legitimidade ativa do Ministério Público ao considerar que o art. 127 da Constituição Federal estabelece que “o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado,

incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”.

O direito transindividual, também chamado de direito coletivo em sentido amplo, é gênero que abarca três espécies, conforme se observa no parágrafo único, do art. 81 do Código de Defesa do Consumidor:

“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.”

No que concerne à espécie dos interesses ou direitos individuais homogêneos, o Superior Tribunal de Justiça já sufragou o entendimento de que o Ministério Público tem legitimidade ativa para tutelar os direitos individuais dos consumidores, ainda que disponíveis, uma vez que tal legitimação está voltada à promoção de valores e objetivos definidos pelo próprio Estado.

Em interessante julgado a Corte destacou que *“não é da natureza individual, disponível e divisível que se retira a homogeneidade de interesses individuais homogêneos, mas sim de sua origem comum,*

violando direitos pertencentes a um número determinado ou determinável de pessoas, ligadas por esta circunstância de fato”¹.

Nesse sentido, embora o interesse dos consumidores seja de natureza individual, isso não afasta seu caráter homogêneo, porquanto a relação jurídica de consumo se aperfeiçoou, o que coloca as vítimas das ações praticadas pelos requeridos em situação homogênea no que se refere a eventual violação de direitos.

Em particular, o objeto da ação é a tutela dos direitos individuais homogêneos de consumidores que adquiriram lotes nos empreendimentos Alphaville Palmas 1 e Alphaville Palmas 2, cujos contratos de compra e venda supostamente apresentam irregularidades, tendo levantado a tese de propaganda enganosa.

Portanto, vislumbrada a tutela de interesses individuais homogêneos, incide ao caso os artigos 81 e 82 do CDC, que legitimou o Ministério Público, dentre outros entes, a agir na defesa coletiva dos interesses e direitos dos consumidores.

Outrossim, além da quantidade de consumidores atingidos, o interesse social também se mostra evidente, mesmo que tais consumidores sejam identificáveis e por mais que não haja unanimidade. Tratando-se de direitos individuais homogêneos e quando atingem uma coletividade, passam a ter cunho social e assumem caráter indisponível, tornam-se defensáveis pelo Ministério Público.

O Superior Tribunal de Justiça é reticente nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA A DEFESA DE INTERESSES INDIVIDUAIS

¹ AgRg no Ag 1.323.205/SP

HOMOGÊNEOS DE CONSUMIDORES, AINDA QUE DISPONÍVEIS. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO ENTRE MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL E FEDERAL. AMPARO LEGAL: §5º DO ART. 5º DA LEI N. 7.347/1985, EM VIGOR. IMPOSSIBILIDADE DO LITISCONSÓRCIO NO CASO. 1. **O Ministério Público tem legitimidade ativa para a propositura de ação civil pública destinada à defesa de direitos individuais homogêneos de consumidores, ainda que disponíveis, pois se está diante de legitimação voltada à promoção de valores e objetivos definidos pelo próprio Estado.** 2. **A tutela efetiva de consumidores possui relevância social que emana da própria Constituição Federal (arts. 5º, XXXII, e 170, V).** 3. [...] 4. [...] 5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp 1254428/MG RECURSO ESPECIAL 2011/0094322-5, Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 2/06/2016, DJe: 10/06/2016)."

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS REGIMENTAIS NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITOS DISPONÍVEIS. INTERESSE SOCIAL. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. 1. **Na linha dos precedentes desta Corte, o Ministério Público tem legitimidade para defender direitos individuais homogêneos quando tais direitos revelem uma dimensão social que coincida com o interesse público.** 2. Tal legitimidade ainda mais se impõe quando a causa também afeta direitos difusos e coletivos em sentido estrito. 3. **No caso dos autos, discute-se a existência de publicidade enganosa e a abusividade de cláusulas de contrato padrão de promessa de compra e venda firmado com consumidores adquirentes de unidades de conjunto habitacional. Transparece, nesses termos, a existência de direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos com forte apelo social a conferir legitimidade ao Ministério Público para a propositura da ação civil pública.** 4. Agravos regimentais a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1038389/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/2015, DJe 02/12/2014)."

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA POR ESTA CORTE. CONSÓRCIO. DEVOLUÇÃO DE PRESTAÇÃO AOS PARTICIPANTES EXCLUÍDOS A QUALQUER TÍTULO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A questão já foi debatida nos presentes autos, com decisão deste Relator, proferida no REsp 706.551/DF, julgado em 16/6/2009, DJe de 30/6/2009, acerca da **legitimidade do Ministério Público ajuizar ação civil pública, em defesa de interesses individuais homogêneos, de relevante interesse social**, como acontece com os contratos de administração de consórcios, de administração e locação de imóveis, contratos bancários de adesão, parcelamento do solo, financiamento bancário para aquisição de casa própria, **contratos de promessa de compra e venda de imóveis**, etc. 2. Agravo regimental a que se nega provimento com aplicação de multa." (AgRg no AREsp 246671/DF, Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/06/2013, DJe 25/06/2014)."

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITO INDIVIDUAL HOMOGENEO. LEGITIMIDADE E INTERESSE PROCESSUAIS CONFIGURADOS. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO. **I- O Ministério Público tem legitimidade processual para a propositura de ação civil pública objetivando a defesa de direitos individuais homogêneos. II - Não é da natureza individual, disponível e divisível que se retira a homogeneidade de interesses individuais homogêneos, mas sim de sua origem comum, violando direitos pertencentes a um número determinado ou determinável de pessoas, ligadas por esta circunstância de fato.** Inteligência do art. 81, CDC. III- Agravo Regimental improvido" (AgRg no Ag 1.323.205/SP, Rel. MIN. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2010, DJe 10/11/2010 - grifou-se).

Assim, **ratifico o reconhecimento da legitimidade ativa do Ministério Público nos termos da decisão de antecipação de tutela.**

Da preliminar de carência da ação por falta de interesse de agir por não ter a autora comprovado os requisitos de necessidade e adequação da demanda.

Não há que se falar em falta de interesse processual na medida em que resta demonstrado na inicial que há relação jurídica entre a autora e a parte adversa, uma vez que os requerentes/consumidores adquiriram e firmaram contrato de compra dos imóveis com a requerida que, embora aleguem que não esteja saindo conforme o planejado, tal relação não deixa de existir. Cediço que o interesse processual consuma-se mediante a verificação da necessidade e da utilidade da tutela jurisdicional adequada. No tocante à necessidade da tutela jurisdicional nenhuma dúvida se verifica isto porque os autores, conforme alegam, tiveram seus direitos violados e, diante disso, postulam pela obrigação de cumprir o que fora pactuado no contrato e anexos apresentados aos autores, em face dos responsáveis pela prestação do serviço.

Dessa forma, observo ser completamente possível o prosseguimento da demanda que se restringirá a analisar os eventuais prejuízos sofridos pelos autores, razão pela qual **afasto a preliminar de carência da ação por falta de interesse processual.**

Da preliminar de inaplicabilidade do CDC à URBEPLAN.

Tal preliminar não merece acolhimento, tendo em vista que a requerida URBEPLAN possui um contrato de parceria com a requerida Alphaville sendo responsável por realizar obras específicas nos condomínios Alphaville 1 e 2. Ademais, vê-se que nos contratos assinados entre as partes (evento n. 1 pet8), a requerida URBEPLAN

aparece nomeada como “vendedora” juntamente com a Alphaville, não havendo como afastar sua responsabilidade quanto à execução do empreendimento.

A meu ver, o nexo de causalidade entre as empresas requeridas parceiras e os consumidores está mais que evidente, tendo em vista que o objetivo final de construção do condomínio segundo os autores não foi executado da forma como prometido.

Diante disso, reconheço a legitimidade passiva da empresa URBEPLAN para figurar na demanda.

Passo agora à análise do mérito.

A questão principal dos autos cinge-se quanto a não construção das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública com postes ornamentais nos condomínios Alphaville 1 e 2 pelas requeridas, conforme previsão contratual.

(i) Da análise do Memorial Descritivo entregue aos consumidores.

Compulsando os autos verifica-se que os contratos de adesão que foram entregues aos compradores possuíam como parte integrante o Memorial Descritivo, que se encontra no Anexo “E” (evento n. 1 pet 21), no qual no item 5 consta que as redes internas de energia elétrica seriam feitas de forma subterrânea e a iluminação pública com postes ornamentais, executadas em conformidade com as normas técnicas da Energisa.

Nos autos consta ainda ata notarial juntada no evento n. 1 pet 21 – no qual consta que um dos compradores dos imóveis constantes no condomínio Alphaville forneceu seu acesso ao Tabelião do Cartório para que este relatasse tudo que se encontrava na página do endereço eletrônico: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/>, na data de 25/04/2018; tendo atestado que no memorial descritivo das obras no item 5 constava que as redes de distribuição de energia elétrica seriam subterrâneas e a iluminação pública com postes ornamentais, além de outros detalhes atinentes à obra constam na referida ata notarial.

Ocorre que se observando as fotos apresentadas pelos autores e ainda o termo de inspeção judicial realizado em 24 de julho de 2018 referente aos autos nº 00212989-55.2018.827.2729, vê-se claramente que as redes de distribuição de energia elétrica instalada nos dois loteamentos são do tipo aérea e não subterrânea.

Pois bem, em que pese os argumentos das requeridas vê-se que no caso específico não há que se falar em possível erro material no memorial descritivo que acompanhou o contrato meses após a assinatura da “carta proposta”, havendo sim a meu ver claro descumprimento contratual por parte das requeridas com seus clientes. Ainda, o fundamento de que nos projetos apresentados não constava que a rede elétrica seria de forma subterrânea não merece acolhimento, pois no item 5 do memorial descritivo das obras que os requeridos afirmam que foram erroneamente entregue aos compradores conta a rede subterrânea inclusive mencionando que seria conforme as normas da concessionária de energia Energisa que atua no Estado do Tocantins, não havendo como as requeridas terem errado nesse ponto, sendo que até a data de 25/04/2018, conforme data notarial tal informação encontrava-se disponível aos consumidores no site do empreendimento.

Observando melhor os autos tudo leva a crer que após a reprovação de que a rede de energia elétrica de forma subterrânea não se adequava aos padrões da concessionária de energia - Energisa a empresa requerida alterou os padrões contratuais, tendo construído a rede de distribuição de eletricidade de forma aérea, o que confirma o gritante descumprimento contratual. Por mais que se argumente que nem todos os consumidores receberam como anexo ao contrato o memorial descritivo das obras isso não tira a responsabilidade da empresa requerida.

Sobre o referido tema, colaciono o entendimento jurisprudencial:

Ementa: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Compromisso de venda e compra de imóvel. **Pretensão de impor à construtora a realização de benfeitorias no condomínio, especificadas no memorial descritivo.** Sentença de parcial procedência, para condenar a ré a efetuar as melhorias arroladas no memorial descritivo, com início no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a R\$ 20.000,00. Apela a ré sustentando cerceamento de defesa, por falta de audiência de instrução, além da existência de obras de responsabilidade do condomínio, que a apelante se comprometeu a colaborar. Descabimento. Cerceamento por ausência de fase probatória. Insubsistência. Matéria de direito. Provas existentes nos autos suficientes para prolação do julgamento. As benfeitorias na área comum, arroladas no memorial descrito, não foram realizadas no tempo aprazado. Possibilidade de imposição da obrigação de fazer Apelante não inovou o que já havia sido exposto

nos autos e rebatido na sentença. Motivação da sentença adotada como fundamentação, nos termos do art. 252 do RITJ. Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 10615009420178260506 SP 1061500-94.2017.8.26.0506, Relator: James Siano, Data de Julgamento: 05/12/2018, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/12/2018)

Ademais o memorial descritivo constitui-se como parte integrante o contrato de adesão recebido pelos consumidores, sendo que as requeridas não poderiam modificar as especificações dos lotes após os contratos de compra e venda terem sido assinados, com exceção de que estivessem sido aceitos pelos consumidores especificadamente.

No mais, causa estranheza a reprovação da rede elétrica subterrânea por parte da concessionária sob a alegação de que não tinha condições de fazer a manutenção quando é público e notório que a rede elétrica da maior e mais importante via da Capital, a avenida Teothônio Segurado, tem toda a linha de transmissão subterrânea, cuja manutenção é feita a muito mais de duas décadas pela mesma concessionária.

(ii) Da propaganda enganosa

Alegam os requeridos que não realizaram qualquer tipo de propaganda enganosa, tendo em vista que em nenhum momento a rede de energia subterrânea fora apresentada como diferencial, tampouco como forma de valorização dos imóveis estando ausente nos projetos do empreendimento, sendo que no momento da venda e comercialização

dos lotes estes foram precificados levando-se em consideração a rede aérea e não subterrânea, constando inclusive nos materiais publicitários de divulgação que a rede seria aérea.

Em que pese as alegações da requerida Alphaville, entendo que tais argumentos não merecem prosperar.

O material publicitário no qual o requerido se refere constante na folha 27 da contestação (evento n 5) trata-se de uma foto de como ficaria o empreendimento e uma imagem de luz no canto superior esquerdo do condomínio com alguns “fios” dispostos de forma horizontal, em que não é possível observar como quer afirmar o requerido que tal imagem signifique que se trata de energia elétrica de forma aérea e que essa energia seria distribuída para todo o condomínio. Tal imagem não seria documento hábil capaz de convencer este magistrado de que aquele foco de luz com alguns “fios” dispostos de forma horizontal seriam a apresentação de uma rede iluminação de forma aérea.

Por mais que a parte requerida alegue que no momento das vendas os consumidores apenas receberam uma “carta proposta” que não trazia informações específicas e que só apenas após a lavratura do termo é que os compradores receberam suas vias dos contratos e memorial descritivo e que o único material utilizado para treinamento dos corretores de imóveis não foram repassados aos consumidores de que a rede elétrica era subterrânea, não se pode utilizar como exemplo.

Observa-se ainda nos documentos (fotos) juntados pelo autor das maquetes dos empreendimentos que não havia qualquer apresentação de que a rede de eletricidade interna seria aérea. É possível observar das fotos apresentadas das maquetes que foram exibidas durante o lançamento do empreendimento que estas possuíam a representação de árvores e postes de iluminação pública ornamentais,

mas nada sobre fiação aérea, comprovando assim que a propaganda feita não era verdadeira.

Por mais que se alegue que as maquetes, são tão somente meios de retratarem em tamanho reduzido um projeto arquitetônico, não sendo uma representação fiel da obra a ser construída, é no mínimo estranho que outros detalhes como árvores e postes ornamentais encontravam-se presentes na figura da maquete que retratava os empreendimentos Alphaville 1 e 2, e justamente a rede de energia de forma aérea não se encontrava retratada, mesmo que de forma diminuta, não sendo nenhum exagero exigir que os fios de energia estivessem dispostos, o que caracteriza a meu ver, a propaganda de forma enganosa, já que não retratou o que a energia elétrica seria de forma aérea como afirma.

Pois bem. O Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 6º incisos IV, V e VI, estabelece que:

“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.**”
(Grifou-se).

Ainda, o mesmo CDC ao tratar sobre a oferta de produtos e serviços sujeita o ofertante a todos os termos conforme veiculados. Senão vejamos:

“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**”. (Grifou-se).

Nesse sentido, a propaganda feita dos empreendimentos não demonstra que a rede elétrica seria aérea se encontrava em consonância com o apresentado no memorial descritivo.

O art. 35 do CDC menciona que:

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; (Grifou-se).

O referido artigo coaduna que as fornecedoras requeridas podem ser acionadas judicialmente para cumprimento da obrigação ofertada, no caso específico de realizar todas as obras faltantes necessárias para adequar os empreendimentos Alphaville 1 e 2.

(iii) Da concessão de tutela de antecipada na sentença

Ainda que soe estranho, o magistrado pode conceder tutela provisória na sentença. Em que pese opiniões doutrinárias divergentes, entendo que a lei não impede que o juiz, na sentença de mérito, conceda a antecipação da tutela para determinar o seu imediato cumprimento, já que agora, mais do que nunca, encontra-se convencido do direito do autor e do perigo no retardamento do cumprimento da sentença. Assim, não se vislumbra qualquer abuso ou impedimento na antecipação da tutela por ocasião da sentença de mérito, tendo em vista estarem presentes os seus pressupostos legais.

No caso específico, os autores encontram-se prejudicados diante do não cumprimento da obrigação de instalação da rede elétrica subterrânea e da instalação dos postes ornamentais pelas requeridas, pois embora a conclusão e entrega do condomínio tenha ocorrido em junho de 2018, os condôminos nunca puderam usufruí-lo com a expectativa do momento da compra, ante as divergências contratuais, fato que justifica a urgente necessidade da eficácia imediata da antecipação dos seus efeitos neste momento.

Nesse sentido, colaciono os julgados:

Ementa: AGRADO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA NA SENTENÇA. APELAÇÃO. EFEITO. DEVOLUTIVO. ART. 273 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. 1. Deferida a tutela antecipada em sentença, a apelação interposta deve ser recebida apenas no efeito devolutivo. Precedentes. 2. Aplicam-se os óbices previstos nas Súmulas n. 282 e 356 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios. 3. Agravo regimental desprovido. (STJ - AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 454351 SP 2013/0415712-2 (STJ), Data de publicação: 28/11/2014).

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA NA SENTENÇA. EFEITOS DO RECURSO DE APELAÇÃO. **Concedida a antecipação de tutela na sentença, o recurso de**

apelação deverá ser recebido somente no efeito devolutivo em relação à tutela antecipada e, no mais, no duplo efeito. Inteligência do art. 520, VII, do CPC. Reforma parcial da r. decisão agravada. (RECURSO DA AUTORA PROVIDO. TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21458113520158260000 SP 2145811-35.2015.8.26.0000 (TJ-SP), Data de publicação: 13/10/2015)

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA EM SENTENÇA. EFEITO DA APELAÇÃO. **A apelação interposta contra sentença que concede a antecipação de tutela, nos termos do artigo 520, inciso VII, do Código de Processo Civil, deve ser recebida no efeito devolutivo. Não só a confirmação, como também o deferimento de tutela de urgência na sentença reclama a aplicação do inciso VII do artigo 520 do CPC.** Precedentes. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento N° 70062093018, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Julgado em 16/10/2014). TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70062093018 RS (TJ-RS) Data de publicação: 17/10/2014.

Dispositivo:

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos veiculados para condenar/obrigar as requeridas ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e URBEPLAN ARSO 24/ARSO 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a fazerem as obras de toda infraestrutura dos loteamentos Alphaville Palmas 1 e 2

conforme definido nos memoriais descritivos e no anexo 5 do contrato de adesão, no que consiste as redes de distribuição de energia subterrâneas e a iluminação pública com postes ornamentais. Para tanto em tutela antecipada determino que a obrigação de realizar as obras de energia elétrica de forma subterrânea e iluminação pública com postes ornamentais seja feita no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, podendo ser prorrogado por eventual questão técnica devidamente comprovada. Estipulo multa diária de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) até o limite de 50 (cinquenta dias) para o caso de descumprimento da tutela antecipada revertida para os condôminos do empreendimento, tendo em vista que seriam os verdadeiro lesados pelo atraso.

Condeno as requeridas nas custas e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atribuído à causa.

PEDRO NELSON DE MIRANDA COUTINHO
Juiz de Direito