

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000914-59.2019.8.26.0397**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública Cível - Práticas Abusivas**  
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**  
 Requerido: **Associação Nacional de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano - Anahis e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **IURI SVERZUT BELLESINI****I- RELATÓRIO.**

Vistos.

Cuida-se de **ação civil pública** proposta pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face da **ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DESENVOLVIMENTO URBANO – ANAHIS, MARCELO ROBERTO AUGUSTO** e do **MUNICÍPIO DE SALES OLIVEIRA**.

Afirma o "*Parquet*" que, o primeiro e segundo requeridos, valendo-se de proximidade de relacionamento com autoridades e chefes dos Poderes Executivo e Legislativo "divulgam e propõem à população – notadamente à sua parcela menos favorecida economicamente – a implementação de um Programa Habitacional denominado 'NOSSO BAIRRO- LOTES URBANIZADOS'".

Aduz que a proposta do programa consiste na *aquisição coletiva de uma área de terras em nome da Associação, a qual será submetida à análise dos poderes constituídos para obtenção de autorização para implantação de projeto de parcelamento do solo, resultando, em caso de pleno sucesso, na aprovação do projeto de instituição de loteamento de interesse social.*

Para tanto, consta da inicial que os interessados devem assinar uma

**1000914-59.2019.8.26.0397 - lauda 1**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*declaração de participação coletiva de área de terras e participação na implementação de loteamento de interesse social, no qual o associado toma ciência de que está participando da compra coletiva de uma gleba de terras de 5,5 alqueires neste município, no Local denominado "Sítio Santo Antônio"<sup>1</sup>. A partir dessa adesão, e por meio de pagamento de "boletos" em favor da primeira requerida, se comprometem a entregar as quantias de R\$ 7.206,70 ou R\$ 9.008,38, a depender do "tamanho" do lote que pretende adquirir, além de custear, mensalmente, e por um triênio, as "despesas de administração". Além do mais, são cientificados de que "o valor da compra coletiva, bem como o valor de despesas de administração não compreendem valores de obras de infraestrutura, que, sem prejuízo de esforços a serem realizados pela Associação Nacional da Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano ANAHIS, junto ao poder público, poderão ser custeados integralmente pelos associados de maneira a ser estabelecida em futura Assembleia Geral", além de não haver prazo para a aprovação do loteamento e entrega do lote.*

Consigna o requerente que, nessa declaração, resta esclarecido que a relação é associativa e não de consumo e que o *atraso no pagamento implicará na substituição do associado*.

Afirma que o contrato, ao reverso do que nele consta, é de adesão e se consubstancia em socapa a um compromisso de compra e venda de lote indeterminado a ser urbanizado. Giza que o programa é dividido em duas fases, sendo a primeira a aquisição coletiva da área e a segunda no projeto de loteamento e submissão à análise municipal, sendo que cada um dos associados arcaria com os custos de execução e implantação das obras de infraestrutura necessárias.

Alega que a associação sequer fez levantamento dos custos de execução das obras, relegando-a apenas à segunda fase e que haveria, inarredavelmente, ausência de suporte econômico-financeiro para implementação das obras de infraestrutura. Aduz a adesão do terceiro requerido que promoveu as reuniões em prédios públicos e valendo-se de servidores

Invoca afronta à Lei nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo

<sup>1</sup> CRI matrícula nº 1605 e cadastro INCRA nº 613.096.002.437-3.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

urbano. Afirma a inexistência de relação associativa (mas sim de verdadeira relação consumerista) e que as cláusulas da declaração afrontam princípios fundamentais e normas do sistema jurídico, não caracterizando, outrossim, "consórcio imobiliário" conforme Lei nº 11.795/2008. Pretende a declaração de nulidade dos negócios jurídicos.

Formulou os pleitos de urgência dos itens "3.1" a "3.7" (fls. 27 a 31) e, em caráter definitivo, aqueles dispostos às fls. 31 a 34<sup>2</sup>. Juntou aos autos os documentos de fls. 35 a 93.

Deferida em parte a tutela de urgência, conforme se tem às fls. 94 a 104 destes autos. Determinou-se a citação dos corréus.

O Município de Sales Oliveira contestou às fls. 135/150. Alega, em suma, **preliminar de ilegitimidade passiva**, afirmando que as negociações envolvem a associação e particulares, sem intervenção Municipal. No mérito invoca os artigos 38 a 40 da Lei nº 6766/79, requerendo a improcedência da demanda.

A Associação Nacional de Habitação de interesse social e desenvolvimento urbano – ANAHIS e Marcelo Roberto Augusto contestaram às fls. 215/228 dos autos. Afirma, de proêmio, a ilegitimidade de Marcelo Roberto Augusto, afirmando que age apenas em defesa da associação. No mérito giza considerações sobre o desenvolvimento de projetos de Habitação Popular, por meio da compra coletiva de terras. Informa terem sido exitosas as medidas adotadas nessas localidades e em outras no Estado de São Paulo. Afirma que, em Fevereiro de 2019 nasceu a Frente Parlamentar da Habitação e Desenvolvimento Urbano do Congresso Nacional e a preocupação dos mandatários em permitir a aquisição de casa própria pelos cidadãos do país e redução do déficit habitacional. Aduz que a medida não se reveste de qualquer ilegalidade e que as reuniões possuem foco na formação de espírito associativo.

Salienta que os associados estão cientes de que não estão adquirindo lotes, mas sim uma gleba de terras em caráter associativo, a ser submetida a todos os procedimentos legais pertinentes para o parcelamento do solo.

<sup>2</sup> Deixa-se de reproduzi-los para não tornar enfadonha a leitura do presente e extenso relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Pleiteia a improcedência da ação e invoca a legalidade associativa.

Em decisão saneadora foi afastada a preliminar de ilegitimidade passiva do Município de Sales oliveira e deferida a produção de provas orais (fls. 398/399).

Realizou-se a audiência de instrução que se tem às fls. 438/440. Foram ouvidas seis testemunhas, sendo uma delas não arrolada, mas que contou com a concordância Ministerial.

Encerrada a instrução, vieram aos autos os memoriais dos requeridos.

**É o relatório.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

**II- FUNDAMENTAÇÃO.**

**Organização do feito- vista de fls. 445/446.**

É desnecessária pois, como constou do termo de audiência, o "Parquet" manifestou-se de forma remissiva à inicial e documentos.

**Preliminar. Ilegitimidade. Marcelo Roberto Augusto.**

Anoto que esta não foi apreciada na decisão saneadora, o que passa a ser feito considerando a dicção do artigo 485, §3º do CPC<sup>3</sup>.

Contudo, é caso do seu afastamento.

As condições da ação se aferem *in statu assertionis*. Nas palavras de CÂMARA<sup>4</sup>, "*deve o juiz raciocinar admitindo, provisoriamente e por hipótese que todas as afirmações do autor são verdadeiras para que se possa verificar se estão presentes as*

<sup>3</sup> O juiz conhecerá de ofício da matéria constante dos incisos IV, V, VI e IX, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não ocorrer o trânsito em julgado.

<sup>4</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. Lições de Direito Processual Civil. 8ª edição. Lúmen Juris, 2002, página 127.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*condições da ação”.*

A partir desse momento, e se porventura o juízo necessitar realizar exauriente cognição e aprofundamento em cabedal probante, a questão resta "ultrapassada" para fins de verificação de legitimidade passiva e se torna questão de mérito.

É, justamente, o que ocorre no presente caso.

Aliás, essa é a dicção do artigo 488 do CPC ao afirmar que *desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485.*

Assim sendo, afasto a preliminar em testilha.

**Do mérito.**
**Destaques da prova oral.**

Antes de se passar à apreciação "em si" da questão posta em juízo, destaco, até mesmo para melhor controle, a prova oral coletada.

Marco Aurélio Balúgoli gizou considerações sobre os loteamentos no município. Afirmou que há um "pré-projeto" e aprovação de órgãos competentes. Posteriormente há aprovação dos poderes executivo e legislativo. Quanto ao caso há apenas pedido de certidão de diretrizes. Há déficit habitacional na comarca. Há uma área destinada à implantação do projeto Nosso Bairro mas não há invasão ou ocupação.

André Brazão corroborou as palavras de Marco Aurélio (solicitação de Diretrizes) que foram repassadas à associação. Confirmou existir déficit habitacional na comarca, algo em torno de 1000 famílias. Tais famílias não tem, em regra, possibilidade de pagar financiamentos etc.

Erica Paganini Carraro afirmou que é associada e ficou sabendo através da divulgação do programa em rádios etc. Participou de todas as reuniões. O programa não


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

vende lotes mas propõe a compra de um terreno (sítio) para que seja loteado posteriormente. A entrada nos lotes seria apenas após o pagamento e realização de reuniões. A construção ocorreria apenas após de pronta a infraestrutura. A Associação não prometeu a infraestrutura. Foi dito que procurariam recursos para sua realização e teria a possibilidade dos participantes arcarem com (parte) dessa. Ainda há interesse geral no projeto, com algumas poucas exceções. As reuniões ocorreram na quadra de esportes do Município e efetuou pagamentos (3 parcelas de R\$ 900,00) em depósitos para a associação, após a entrega do contrato. O Prefeito esteve em quase todas reuniões apoiando o programa.

Andréa Cristina Balan Bianco basicamente corroborou as afirmações de Erica sobre a compra coletiva do lote e quanto á infraestrutura essa seria rateada entre funcionários se não fosse custeada pelo Estado. As pessoas poderiam desistir do programa, com suplência em lista e devolução das quantias pagas. Confirmou que as reuniões foram realizadas no ginásio de Esportes. Havia servidores municipais (mas as reuniões eram realizadas à noite) que iam voluntariamente ("uns cinco ou seis") . Quanto aos funcionários da Anahis, "praticamente toda família do Márcio Roberto estava lá".

Walondrey Luiz Marques Costa disse que é associado e que participou de todas reuniões. Corroborou as declarações das testemunhas acima. Iria ser comprada uma área e, depois de loteada seriam divididas entre os associados. Poderiam "entrar" depois que estivesse pronta a infraestrutura. A cota da testemunha seria "algo em torno de R\$ 9.000", sendo que lotes parecidos custam R\$ 70.000,00 na cidade. As reuniões ocorriam no ginásio de esportes. Tinha uns funcionários da Anahis, servidores da prefeitura "da comunicação" e o Prefeito. Os boletos foram entregues pelo "pessoal da associação no dia". Não há sede física da associação. O custo da infraestrutura seria arcado pelos associados se não conseguissem "verba de governo"

O Deputado Federal Ricardo Izar Júnior, voluntariamente esteve na audiência, sendo ouvido a pedido da ANAHIS e sem oposição. Anota-se que foi cientificado das prerrogativas como Deputado. Nas suas declarações trouxe informações sobre a criação da Frente Parlamentar pela Habitação, da qual é atuante, bem como


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

projetos no Estado criados pelo Deputado "Zerbini", além de outros membros do legislativo que tiveram atuações exitosas nessa área. Afirmou a existência de Projetos de Lei para sanear eventuais problemas e disse que o projeto revela grande interesse social.

**Vínculo Associativo. Parcelamento do Solo. Análise do mérito.**

Inicialmente é de se destacar a lição de Clóvis Beviláqua:

*O homem é um ser sociável, "zoon politikon". A sociedade é o seu meio necessário; fora dela, não o podemos compreender. 'Encontram-se homens e até povos ateus, já tive ocasião de escrever, há mesmo religião sem deuses; ninguém concebe, porém, o homem fora da sociedade'<sup>5</sup>.*

A criação de associações corrobora essa natureza humana.

A evolução do vetusto sistema *corporativo* liderou a tecnologia jurídica à subdivisão destas nas sociedades e associações (além dos partidos políticos e entidades religiosas).

Embora tratar-se-á apenas desta últimas, destaca-se que ambas são formas corporativas (como dito), nas quais preponderam as pessoas sobre os bens (traço típico das fundações).

Quanto às associações, o artigo 53 do CC é claro ao prescrever que *constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos*.

Os eminentes doutrinadores FARIAS e ROSENVALD<sup>6</sup>, quanto a essas pessoas jurídicas, estatuem:

Toda associação é regida, em suas relações internas, pelo estatuto social. Trata-se de uma espécie de "lei orgânica", de natureza não contratual e sim estatutária, de modo a vincular não apenas os associados existentes quando de sua elaboração, mas, por igual, toda e qualquer pessoa, que, no futuro, dela participar. Vale o registro de que os estatutos sociais tendem

<sup>5</sup> BEVILACQUA, Clóvis. Teoria Geral do Direito Civil. 2ª edição. Servanda, 2015. Página 156.

<sup>6</sup> FARIAS, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 10ª ed. 1º vol. Juspodivm, 2012, página 401.




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

a regulamentar a atuação (direitos e deveres) das pessoas na própria associação, internamente. Não se trata de uma consolidação de regras do associado contra a associação ou de um associado contra o outro. Em verdade, cuida-se do regimento interno associativo.

Vale destacar que o legislador mal andou a estabelecer que as associações não podem possuir fins econômicos. À bem da verdade, o que lhes é vedado é o exercício de atividades lucrativas, mas não a atividade econômica<sup>7</sup>.

Conforme estatui o artigo 2º do Estatuto Social da ANAHIS, sua finalidade é a "*promoção da mobilização e organização social para a conquista da moradia e sua infraestrutura básica...*"<sup>8</sup>. Giza (§2º desse dispositivo) que ela atuará na participação de programas e projetos de melhoria habitacional, organização de associados promoção de convênios e representação de associados na compra coletiva de terras.

A princípio não se verifica ilegalidades na constituição da citada associação (*rectius*: no seu nascedouro) que, inclusive, possui diretrizes alinhadas com o artigo 55 do Código Civil no seu artigo 3º.

Aliás, pelo extrato da inicial, não se cogita de ilegalidade da pessoa jurídica, mas sim do negócio jurídico por ela entabulado.

Quanto a esse (negócio), conforme fls. 51 e ss. (por exemplo), o interessado em adquirir uma moradia assina uma *declaração de participação em aquisição coletiva de área de terras e participação na implantação de loteamento de interesse social*.

Declara ciência de que *não está adquirindo lotes, mas sim uma área bruta de terras, coletivamente*. Estima-se, nesse documento, que o associado irá custear por um triênio valores previstos a título de *despesas de administração* e que estas e o valor da aquisição (do "lote" ou metragem quadrada) não compreendem os valores de obras de infraestrutura.

Consta, ainda, anuência de que *o atraso do pagamento implicará em sua substituição na participação da compra coletiva por outro associado, com restituição dos*

<sup>7</sup> Enunciado nº 534 do CJF: *as associações podem desenvolver atividade econômica desde que não haja finalidade lucrativa*.

<sup>8</sup> Vide fls. 77




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

valores pagos<sup>9</sup>.

É justamente nesses pontos, e alguns outros que abaixo serão melhor explicitados que reside a parcial procedência da presente ação civil pública.

Como cedição, os institutos e instrumentos jurídicos não são conhecidos pela simples designação que o indivíduo a eles confere, mas sim pelo seu instrumental, causas e efeitos. É dizer, *e.g.*: não é por "chamar" um contrato de "compra e venda" de "doação" que o fará ser regido pelos artigos 538 e seguintes do Código Civil.

Da mesma forma deve-se proceder o raciocínio quanto à "adesão" dos associados no presente caso, para se ter uma real concepção do que se consubstancia o liame entre eles e entre esses e a primeira requerida.

Ao que se apresenta, o interessado deve se associar à ANAHIS, na condição de "associado contribuinte" e, feito isso, deverá entregar valores (para a "aquisição de uma metragem" de 160 m<sup>2</sup> ou 200 m<sup>2</sup> e de despesas administrativas). A associação, por seu turno, e em seu nome, adquire uma gleba de terras (vide instrumento de compra e venda de fls. 63/66) e, em conjunto com os associados contribuintes, busca (ou buscará) meios para implementação da infraestrutura necessária.

Estabelece-se uma espécie de *composse* na espécie. Não se pode falar que se trata, propriamente, de um condomínio (pois as terras foram adquiridas pela pessoa jurídica), pois a propriedade do imóvel, até então, não pertence aos associados.

Apenas após a ocorrência de um *evento futuro e incerto* é que os associados contribuintes irão adquirir a propriedade de uma fração (lote) do bem.

Assim, tem-se que, apesar de se tratar de uma associação de pessoas, a finalidade dos associados contribuintes é dirigida à aquisição de um imóvel.

Na concepção deste juízo esse vínculo surge como uma "zona cinzenta", um *tertium genus*. Não é "impessoal" a ponto de ser considerado uma relação de consumo, como preconizado na inicial. Entretanto não é "pessoal" a ponto de se ter como uma simples "associação"...

<sup>9</sup> Sic. Fls. 52.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Trata-se, sem embargo de eventual exercício criativo em cunhar a expressão, de uma *associação propter rem* ou seja: *uma associação por causa de (uma) coisa*.

A *affectio societatis*, nesses casos, acaba por se apresentar de uma forma bastante diversa do que ocorre nas associações em regra. À bem da verdade, cada componente da associação busca uma fração do bem para que se torne próprio. Há, ao menos no campo ideal, uma individualização da pretensão associativa.

E, após a "aquisição" do lote, o vínculo associativo praticamente desaparece (não sendo esse vínculo por prazo indeterminado e não se submetendo a um período certo).

De toda essa digressão realizada, extrai-se a conclusão de que a nulidade das avenças não deriva da aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Deriva, contudo, de outros diplomas e ramos tão caros ao direito quanto o diploma consumerista.

A primeira questão a merecer uma especial análise é a da aplicação das disposições relativas ao ordenamento urbano, mormente a Lei nº 6.766/1979.

Nesse ponto, uma nova digressão é impositiva.

Vale lembrar que o artigo 6º da CRFB arrola, entre os direitos sociais (cujo rol, sabidamente, não se esgota nesse dispositivo), a *moradia*.

Em uma perspectiva histórica (dos direitos fundamentais), é sabido (e corrente nos meios acadêmicos) que a denominada *primeira geração* deriva das Revoluções americana e francesa, ambas refratárias à expansão do poder estatal. Daí porque, nos dizeres MENDES<sup>10</sup>, traduzem-se *em postulados de abstenção dos governantes, criando obrigações de não fazer, de não intervir sobre aspectos da vida pessoal de cada indivíduo*.

Não sendo suficientes para fincar uma igualdade material entre os

<sup>10</sup> MENDES, Gilmar Ferreira et al. Curso de Direito Constitucional. 2ª edição. Saraiva, 2008. Página 233.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

indivíduos tem-se o surgimento de uma *segunda geração de direitos*, que impõem prestações *positivas* e *ações corretivas* dos Poderes Públicos e são derivados das pressões advindas das revoluções industriais. Arrola-se, entre eles, a assistência social, trabalho, saúde, educação e, inarredavelmente, a moradia.

À par disso, e (ainda) não sendo suficiente a mera previsão de direitos individuais, concebe-se uma *terceira geração* de direitos, os quais são concebidos não com o escopo de proteger o homem, individualmente, mas sim a coletividade, como ocorre na preservação do meio ambiente.

Embora comumente utilizada essa classificação para que seja situado o momento histórico de cada uma das gerações de direito, é importante notar que a questão objeto da presente ação se consubstancia na tensão entre o direito (individual) à moradia e a preservação da ordem urbanística, corolário do direito coletivo ao meio ambiente sadio, malgrado tenha sido alocado o capítulo referente à "Política Urbana" no título relacionado com a "Ordem Econômico e Financeira" (Título VII, Capítulo II, arts. 182 e 183 da CRFB).

Inegável a relação da defesa da ordem urbanística com a proteção do meio ambiente, direito coletivo cujo grupo é indeterminável (característica de direito difuso).

A *ordem urbanística* é locução comumente utilizada, entre outros, pelo "Estatuto da Cidade" (Lei nº 10.257/2001), inclusive sendo defendida (como no caso) por meio de Ações Cíveis Públicas. Entretanto, o significado dessa expressão é definida malgrado o artigo 1º, parágrafo único da supracitada Lei nº 10.257/2001 estabelece um norte para a locução ao afirmar que *para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental*.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

De todo modo, com MACHADO<sup>11</sup> temos que *ordem urbanística é o conjunto de normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança, do equilíbrio ambiental e do bem-estar dos cidadãos.*

Também ciente da relação entre o meio ambiente e a ordem urbanística, na sua clássica obra, MAZZILLI<sup>12</sup> afirma que *o êxodo rural e a concentração desordenada nas cidades intensificaram-se nas últimas décadas, o que tem provocado problemas extremamente graves. Afora os aspectos econômicos desse desequilíbrio, ainda avultam conflitos sociais intensos decorrentes do crescimento das favelas, do desemprego, da invasão de áreas de preservação permanente, da poluição das nascentes de água potável, do parcelamento e do loteamento irresponsáveis do solo... Atenta aos problemas urbanísticos estabeleceu a Constituição que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder Público Municipal, conforme diretrizes fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

A Constituição Federal, no seu artigo 30, VIII, obriga (pois não se trata de mero poder, mas de poder-dever) o Município a *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.*

No mesmo sentido é reconhecido, pela Lei nº 10.257/2001, o instrumento do planejamento municipal por meio da disciplina do parcelamento, do uso e ocupação do solo urbano (artigo 4º, II, "b").

Em regra a política de ordenamento urbano e de construção de moradias é executada com espeque na Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

Extrai-se da leitura do citado diploma as seguintes fases de implantação (fases que se destaca à "*vol d'oiseau*"): 1-) Aquisição da área pelo empreendedor (ou

<sup>11</sup> MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 19ª edição. Malheiros, 2011, página 412.

<sup>12</sup> MAZZILLI, Hugo Nigro. A defesa dos Interesses Difusos em Juízo. 21ª edição. Saraiva, 2008, página 671.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP  
14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

destinação de área que já possua); 2-) definição de diretrizes para o uso do solo<sup>13</sup>; 3-) Elaboração do projeto; 4-) Aprovação do projeto; 5-) Registro do projeto e 6-) Celebração dos contratos de compra e venda.

As duas primeiras fases, pelo que se verifica de análise da demanda, estão bem delineadas no presente feito. Houve a celebração de contrato de compra e venda de imóvel rural<sup>14</sup> e a solicitação, junto à Prefeitura Municipal, das diretrizes para uso do solo (o que se extrai de fls. 92 e da prova oral).

Contudo, quanto ao restante, há uma verdadeira submissão a eventos futuros e incertos.

Uma das primeiras questões que, de simples leitura da negociação entabulada, apresenta-se clara, é a da inexistência de previsão para que seja apresentado um projeto de parcelamento do solo urbano e até mesmo um programa de execução (vide a respeito artigos 12 e 16 da Lei nº 6.766/1979).

Na espécie, não se trata de "avanço" a uma fase que ainda não se encontra o projeto, mas sim de *uma total imprevisibilidade de sua implantação*. Nesse período (que, segundo consta da declaração, se "estima" em três anos), deve o associado manter os pagamentos das despesas administrativas.

Destaca-se: o triênio, na espécie, pode ser (e muito) desbordado.

Assim, tem-se que a associação acaba por se *enriquecer* não pelo mais robusto valor dos "lotes", mas sim pela taxa de administração que, se por um lado se apresenta módica, por outro, somadas as milhares de famílias que aderiram ao projeto em diversas cidades do Estado de São Paulo, revela-se imensa remuneração à associação. Tudo isso sem haver praticamente qualquer contraprestação por parte dela.

<sup>13</sup> 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 urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos: I - as divisas 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.

<sup>14</sup> O que merecerá uma breve análise adiante.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O "associado contribuinte" acaba por adquirir tão somente a *promessa de que, se tudo correr bem, irá fazer jus a um terreno de determinada metragem.*

Trata-se de estranha e inviável aleatoriedade que desborda dos traços característicos das demais formas de aquisição de propriedade imobiliária.

É dizer: trata-se de um contrato que prevê muitas obrigações aos associados contribuintes.

Praticamente nenhuma ao associado efetivo ou à associação, que goza de *bônus sem ônus.*

Esse caráter *leonino* da avença poderia, por si, já levar à nulidade das avenças.

Mas ainda há outros elementos que devem ser verificados.

Assevera-se que a compra coletiva de glebas para posterior loteamento não é algo exatamente "novo" no nosso país.

Destaco, com mero caráter informativo, artigo da *Folha de São Paulo* datado do dia 4 de junho de 2000<sup>15</sup>:

RETRATO URBANO Invasões organizadas tiveram início em 1981 nas zonas sul e leste da cidade, afirma professora da FAU Associações ajudam na proliferação de lotes DA REPORTAGEM LOCAL Um estudo realizado no ano passado pela professora Helena Menna Barreto Silva, da FAU (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo) da USP (Universidade de São Paulo), com patrocínio do Lincoln Institute of Land Policy, demonstrou que as associações de moradores têm um papel fundamental na proliferação de loteamentos irregulares. De acordo com a professora, as invasões organizadas tiveram início em 1981 nas zonas sul e leste do município. Naquela época, 5 mil famílias ocuparam uma área conhecida como Fazenda Itupu, na zona sul. Em 1984, o movimento Filhos da Terra organizou a ocupação de terrenos pertencentes à Santa Casa, na zona norte, e, em 1987, foram invadidas várias áreas na zona leste. Atualmente, a estratégia dos movimentos organizados, segundo a pesquisadora, pode

<sup>15</sup> Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff0406200004.htm>. Acesso em 16 de março de 2020.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

acontecer de três formas: a invasão, a reivindicação ao poder público de determinada terra e a compra coletiva de glebas, geralmente em nome de associações. A invasão caracteriza-se pela não-necessidade de os futuros moradores usarem recursos para a aquisição do terreno. Todo dinheiro economizado é utilizado na construção do imóvel, que pode ficar pronto, precariamente, em 24 horas. O problema é que sempre há o risco de o proprietário da área entrar com pedido de reintegração de posse e o invasor ver no chão as paredes do que seria sua futura casa. Na reivindicação por programas de lotes urbanizados, a construção garante a legalidade, uma vez que o projeto envolve o poder público. Porém, esse tipo de empreendimento acaba demorando porque há a necessidade de desapropriação das áreas e execução das obras de infra-estrutura. A compra em grupo de uma gleba é destinada a famílias com um certo poder de poupança. Mas, segundo o estudo de Helena Menna Barreto, "as áreas à venda só têm preço compatível em zonas com restrições à urbanização". Isso quer dizer que a regularização irá se estender por anos porque não há projeto aprovado pela prefeitura, apesar de a área pertencer legalmente à associação. De acordo com o estudo da professora, "de posse legal de um terreno, as famílias não sofrem o risco de ser expulsas pelo proprietário. No entanto, ao promover a divisão do terreno em lotes e construir suas casas, elas tornam evidente o loteamento irregular e se arriscam às penalidades da lei".

À par do sabido déficit habitacional existente em todo território nacional (praticamente), é igualmente deletéria a ocupação desordenada, açodada e muitas vezes irregular do solo, o que gera graves problemas ambientais e sociais.

Impende destacar que, assim como verificado pela professora no artigo acima, no caso em tela foi adquirido imóvel rural (área não urbanizada) para a implantação do projeto.

Anota-se que os requeridos não juntaram aos autos comprovação de que o imóvel encontra-se em área urbana ou em área de expansão urbana. Aliás, pelo que se extrai (até mesmo considerando registro no INCRA), trata-se de imóvel rural.

Como cediço, referidos imóveis são dotados de reservas e áreas de




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

preservação permanente, possuindo grandes restrições à sua urbanização.

Trata-se de questão que ultrapassa a critérios de oportunidade e conveniência (cuja análise não cabe ao Poder Judiciário). O que há, na espécie, é a existência de uma série de restrições que inviabilizam, sem graves violação às normas municipais de fls. 55 e seguintes e, reflexamente, a todas as regras referentes ao parcelamento do solo urbano, a realização do projeto.

E, ainda que se admitisse a possibilidade de adequação deste à citada normatização, sua implementação seria de conclusão logicamente incalculável, o que geraria não apenas prejuízos individuais (por conta dos valores dispendidos pelos associados contribuintes), mas a toda sociedade, em decorrência de ocupação ilegal do solo, e um mau planejamento urbanístico.

Não é dado ao juízo exercícios de "futurológia". Contudo, evidencia-se nesse caso, pelos elementos amealhados, a necessidade de especial proteção da ordem ambiental como um todo. O fato de ter sido "vendida" a inclusão dos associados mediante pagamento de valores (R\$ 7.206,70 ou R\$ 9.008,38, a depender do "tamanho" do lote que pretende adquirir), sem qualquer projeto (ainda que "extraoficial"), já demonstra que a ocupação da área iniciou-se de forma indevida, o que gera prejuízos não apenas aos futuros moradores, mas também um dano difuso (que atinge grupo indeterminado de pessoas).

Ademais, há ainda que se sopesar que a realização de toda a infraestrutura necessária, além de se submeter, igualmente, a evento futuro e incerto (busca da realização pelo Poder Público) será de responsabilidade (nos casos de negativa) dos contribuintes, o que foi realizado sem a mínima garantia de que estes, em tal situação, poderão arcar com empreendimento assaz custoso, inviabilizando a consecução do loteamento.

Nesse diapasão, à par de uma atividade "repressiva" do poder Judiciário, nos estritos limites do pleiteado, há um claro caráter de prevenção à ocorrência de danos ambientais, que devem ser sopesados.

Quanto ao Município, é de rigor asseverar que, malgrado sua afirmação


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de que não possui intrínseca relação com o empreendimento associativo, é bem verdade que, pelo que se extrai de fls. 07 a 10, atuou de forma relevante na sua promoção, seja utilizando o seu próprio sítio eletrônico, seja na cessão de equipamentos públicos.

Nesse ponto em específico o juízo está ciente da decisão proferida pelo Egrégio Tribunal de Justiça<sup>16</sup>, suspendendo a liminar de fls. 94 a 104 no que tange às obrigações impostas ao Município.

Contudo, para fins de julgamento do mérito da demanda, sem importar em qualquer desrespeito à decisão proferida em sede de agravo, destaco o seguinte julgado:

No substancial, o inconformismo não apresenta condição de ser acolhido. Da leitura da inicial da ação civil pública e dos documentos acostados pelo órgão ministerial, verifica-se a presença de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano. Com efeito, dali é possível extrair a existência de iniciativa com forte probabilidade de implicar na criação de núcleo habitacional irregular, com todos os problemas daí advindos, com prejuízo a pessoas simples e lucro indevido aos seus promotores. E acerca da responsabilidade do ente público, o Superior Tribunal de Justiça já deixou assentado no julgamento do Recurso Especial nº 333.056 SP, relator o Ministro Castro Meira, que: “As determinações contidas no art. 40 da Lei n. 6. 766/99 consistem num dever-poder do Município, pois, consoante dispõe o art. 30, VIII, da Constituição da República, compete-lhe “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”. Assim, despropositado o ente público aguardar que a iniciativa no mínimo de duvidosa legalidade avance para só então tomar as providências que lhe competem. Todavia, a Municipalidade de Orlândia deve ser liberada da obrigação de prestar informação das quantias recebidas pela comercialização dos lotes, dizendo do total já arrecadado e apontando o valor pago por cada adquirente, conforme requerido na contraminuta do agravo, bem como pela Procuradora Deborah Pierri, em seu parecer de fls. 37/40. Em tais condições, dá-se provimento parcial ao recurso, somente para liberar a agravante da obrigação imposta no item 4b da decisão agravada<sup>17</sup>.

O caráter preventivo referido pelo juízo alhures é também observado no aresto supra.

<sup>16</sup> AI nº 2220138-09.2019.8.26.0000, rel. Des. J. M. Ribeiro de Paula.

<sup>17</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2201823-30.2019.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Feitosa; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de Orlândia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/03/2020; Data de Registro: 06/03/2020.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ao invés de buscar meios para que se vede o avanço de medida que, como já decidido, é ilegal, procura a Municipalidade se distanciar do seu poder-dever. Ademais, como demonstrado na peça de exórdio e demais documentos, o Município atuou ativamente na divulgação e apoio a programa que, pese possuir a nobre finalidade de corrigir déficit habitacional, o faz ao arrepio do ordenamento jurídico.

Assim sendo, ao Município devem ser impostas as mesmas obrigações que cabem à primeira requerida, ressalvada restituição e recebimento de mensalidades e valores e indenizações (fls. 33). Contudo, em respeito ao efeito conferido ao Agravo de Instrumento interposto, as condenações serão cumpríveis/executáveis apenas após o trânsito em julgado.

Quanto ao correquerido, sua condenação, solidariamente à Associação apresenta-se como de rigor.

Apesar de agir em nome da associação, consta dos autos a pessoal e ativa participação do *presentante* Marcelo na "comercialização" da "posição de associado" que, no fundo, revela-se simples meio "criativo" de comercializar um (futuro) lote.

Sua participação pessoal revelou-se essencial ao parcial êxito do empreendimento (na busca de "associados contribuintes"), o que foi corroborado, inclusive, pelas testemunhas trazidas pelos requeridos, que afirmaram sua participação nas reuniões realizadas.

Essa atuação que se deu não apenas em nome da associação, mas também em nome próprio atrai sua responsabilidade pessoal e solidária no presente feito.

Aliás, em caso semelhante assim decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Incidente de cumprimento provisório de tutela antecipada - Insurgência contra decisão que deferiu liminar para impor aos réus que se abstenham de tomar quaisquer condutas que visem à venda, promessa de venda, reuniões, dentre outras, ligadas à implantação de loteamento clandestino – Agravante sustenta que a decisão não deve se estender a ele, já que não possui relação com a associação responsável pelo projeto – Demonstrado o vínculo do


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

agravante com o projeto de loteamento clandestino, a decisão deve ser mantida –  
Agravado desprovido.<sup>18</sup>

Assim, e como o vínculo do correquerido Marcelo ultrapassa a mera apresentação da pessoa jurídica, deve ele ser condenado solidariamente com a primeira requerida.

E, com base nisso tudo, é de rigor a **declaração da nulidade** dos contratos celebrados, vedando-se, outrossim, a celebração de novas avenças nesse sentido.

Deixa-se de fixar o lapso pleiteado pelo "Parquet" às fls. 31/32 (item "a"), posto que, a submissão da proibição até que o loteador apresente auto de aprovação do loteamento e registro imobiliário se consubstancia em evento futuro e incerto. A sentença, assim, seria condicional, o que é vedado no ordenamento jurídico. Contudo, da forma como expedida não pode ser tida como *extra* ou *ultra petita* posto que foi requerida a declaração de nulidade.

Deverá a **primeira requerida restituir**, após o trânsito, as quantias eventualmente recebidas dos adquirentes em 30 dias, corrigidas monetariamente desde o seu recebimento pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A partir desse lapso incidirão juros moratórios de 1% ao mês, além da atualização.

À primeira requerida imponho, ainda, as seguintes vedações:

*a) realização de vendas, promessas de vendas, reservas de lotes ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar por qualquer forma ou modalidade lotes ou frações ideais do referido loteamento;*

*b) realização de qualquer propaganda ou publicidade sobre o loteamento (rádio, jornais, televisão, carros de som, panfletos, faixas, cartazes, boletins informativos da Associação, etc.);*

*c) recebimento de prestações ou mensalidades, vencidas e vincendas, relativas aos lotes e previstas nos contratos/inscrições já celebrados, restituindo-as;*

<sup>18</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2233446-15.2019.8.26.0000; Relator (a): Magalhães Coelho; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Martinópolis - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 19/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*d) qualquer atividade em relação ao loteamento, inclusive parcelamento material ou transformação física do imóvel, movimentos de terra, cortes, aterros, serviços de topografia, abertura ou conservação de vias de circulação, demarcação de quadras e lotes e colocação de qualquer benfeitoria (como abertura de valas para colocação de manilhas referentes a água ou esgoto).*

Torna-se definitiva a tutela de urgência quanto a essas obrigações, inclusive no que tange às astreintes de fls. 102.

Ao Município imponho as seguintes obrigações:

*A) realização de qualquer propaganda ou publicidade sobre o loteamento (rádio, jornais, televisão, carros de som, panfletos, faixas, cartazes, boletins informativos da Associação, etc.);*

*b) qualquer atividade em relação ao loteamento, inclusive parcelamento material ou transformação física do imóvel, movimentos de terra, cortes, aterros, serviços de topografia, abertura ou conservação de vias de circulação, demarcação de quadras e lotes e colocação de qualquer benfeitoria (como abertura de valas para colocação de manilhas referentes a água ou esgoto).*

### **III- DISPOSITIVO**

Ante o exposto:

**I-) JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados em face do **MUNICÍPIO DE SALES OLIVEIRA**, para condena-lo a *a) à vedação de realização de qualquer propaganda ou publicidade sobre o loteamento (rádio, jornais, televisão, carros de som, panfletos, faixas, cartazes, e publicações no sítio de internet da Prefeitura, incluindo redes sociais); b) à vedação de qualquer atividade em relação ao loteamento, inclusive parcelamento material ou transformação física do imóvel, movimentos de terra, cortes, aterros, serviços de topografia, abertura ou conservação de*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE NUPORANGA**
**FORO DE NUPORANGA**
**VARA ÚNICA**
**AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP 14670-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*vias de circulação, demarcação de quadras e lotes e colocação de qualquer benfeitoria (como abertura de valas para colocação de manilhas referentes a água ou esgoto), com a observação no que tange ao efeito conferido em sede de Agravo de Instrumento.*

**II-) JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados em face da **ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DESENVOLVIMENTO URBANO – ANAHIS** e **MARCELO ROBERTO AUGUSTO** para a) a **restituir**, após o trânsito, as quantias eventualmente recebidas dos adquirentes em 30 dias, corrigidas monetariamente desde o seu recebimento pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A partir desse lapso incidirão juros moratórios de 1% ao mês, além da atualização. b) *à vedação de realização de vendas, promessas de vendas, reservas de lotes ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender ou alienar por qualquer forma ou modalidade lotes ou frações ideais do referido loteamento.* c) *à vedação de realização de qualquer propaganda ou publicidade sobre o loteamento (rádio, jornais, televisão, carros de som, panfletos, faixas, cartazes, boletins informativos da Associação, etc.).* d) *à vedação do recebimento de prestações ou mensalidades, vencidas e vincendas, relativas aos lotes e previstas nos contratos/inscrições já celebrados, restituindo-as e* e) *à vedação de realização qualquer atividade em relação ao loteamento, inclusive parcelamento material ou transformação física do imóvel, movimentos de terra, cortes, aterros, serviços de topografia, abertura ou conservação de vias de circulação, demarcação de quadras e lotes e colocação de qualquer benfeitoria (como abertura de valas para colocação de manilhas referentes a água ou esgoto).*

No caso de descumprimento, torno definitivas as astreintes fixadas no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), limitada a R\$100.000,00 (AgInt no AREsp 298.029/SP), fixadas para cada descumprimento, desobediência ou infração que resulte em prejuízo a terceiros de boa-fé, tudo mediante qualquer ato de constatação. A multa está sujeita a correção monetária, pelos índices oficiais e deve se recolhida a favor do FUNDO ESTADUAL DE REPARAÇÃO DE INTERESSES DIFUSOS LESADOS (art. 13 da Lei nº 7.347/85 - Regulamentado pela Lei Estadual no 6.536/89).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE NUPORANGA

FORO DE NUPORANGA

VARA ÚNICA

AV. PADRE GERALDO TROSSEL, 369, Nuporanga - SP - CEP  
14670-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Confirma-se, em caráter definitivo, a tutela de urgência deferida em face do primeiro requerido. Observe-se a fundamentação em face da terceira parte requerida.

Condeno os requeridos nas custas e despesas processuais, observando-se a isenção Municipal.

Com o trânsito em julgado, o cumprimento coletivo da sentença se mostra mais adequado, evitando-se tumulto e satisfação do direito de alguns em detrimento de outros.

Nesse, deverão ser observados os apontamentos de fls. 320/327, cabendo aos dois primeiros réus a responsabilização pelas suas indicações

Verifique a Serventia a existência de ações individuais em face da primeira requerida, com mesmo objeto e, caso positivo, intuem-se seus autores para os fins do artigo 104 do CDC.

**Publique-se, intuem-se e cumpra-se.**

Nuporanga, 13 de março de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**