



Poder Judiciário do Estado de Goiás

3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos

Comarca de Goiânia

Processo digital: 0365297.18.2008.8.09.0051
Natureza: Ação Civil Pública (L.E.)
Autor(a)s: MINISTERIO PUBLICO
Requerido(a)s: MUNICIPIO DE GOIANIA e outra

Sentença

Cuida-se de ação civil pública com pedido de obrigação de fazer e não fazer c/c declaração de nulidade de cláusula contratual de compromisso de compra e venda, intentada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS, através da 39ª Promotoria (Defesa do Cidadão) em desfavor do Município de Goiânia e da Regional Consultoria de Imóveis Ltda, todos qualificados nos autos.

Alega, em síntese, que em meados de 1984 a "Fazenda Santa Rita" foi dividida em Chácaras, todas localizadas no Município de Goiânia, porém, em área sem nenhuma infraestrutura.

Afirma que, ao arripio da Lei de nº 5.735/84 (Zoneamento Urbano), em vigor a época do empreendimento, os proprietários procederam ao parcelamento e arruamento, sendo que, em princípio alegavam criação de um condomínio, mas que por tudo caracterizava-se loteamento.

Aduz que Petrônio Taliton de Faria, proprietário de várias das chácaras iniciou, sem autorização do Poder Público, o irregular loteamento, em afronta a Lei nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), originando o denominado "Setor Santa Rita", praticando o crime previsto no art. 50, I, da mencionada lei.

Relata que o empreendimento foi dividido e planejado para execução em fases, sendo que o objeto desta ação são somente as etapas 4ª e 5ª e, segundo informações o empreendimento lucrativo encontra-se na comercialização da 10ª etapa.

Prossegue dizendo que, em meados dos anos de 1987 até 1989, por meio de "contrato de compromisso de compra e venda", ainda sem a necessária anuência e embargo do Poder Público Municipal, Petrônio comercializou e transferiu a posse de várias unidades mediante valores previamente estipulados, sendo que, referidos contratos condicionavam a entrega do Termo de Quitação (instrumento que autoriza o registro dos lotes em cartório), ao término do pagamento das parcelas e transferiam os tributos para os compradores.

Assevera que em meados de 2002, face às dificuldades financeiras para a regularização do loteamento já implantado e ocupado, totalmente sem preparo para a magnitude do projeto, altos custos inerentes e previsíveis, o Sr. Petrônio aliena todos os direitos e a titularidade da área para Antônio Maldonado Baena, o qual incumbiu-se da conclusão do loteamento.

No ano seguinte, em 2003, Antônio Maldonado Baena transferiu o imbróglgio, sendo a inscrição cadastral na Prefeitura alterada para a requerida Regional Consultoria de Imóveis Ltda, outra cessão integral de direitos e, segundo consta, a proprietária dos imóveis até a presente data.

Valor: R\$ 1.000,00 | Classificador: Aguardando decurso de prazo
Ação Civil Pública (L.E.)
GOIÂNIA - 3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REG PÚBLICO
Usuário: Mariana Ribeiro Takano - Data: 12/02/2020 12:46:53



Assim, após quase vinte anos de moradia, vários compradores foram notificados pela imobiliária, servindo-se das Cortes de Arbitragem, para reclamar supostos pagamentos de impostos, porém, de acordo com as investigações, nada devem os compradores, sendo que, atualmente muitos compradores (humildes e sem orientação), vêm sendo despejados e alguns são persuadidos ou mesmo forçados a acordos nas Cortes de Conciliação, por meio de intimidações e constrangimentos.

Desta feita, requer em sede liminar, que seja imposto ao Município de Goiânia, a obrigação de fazer e de não fazer, consubstanciado no reconhecimento e declaração da ocorrência da prescrição em razão do decurso do tempo, em favor da coletividade que adquiriu os imóveis das etapas 4ª e 5ª do Loteamento Santa Rita, sendo:

- em razão da prescrição quinquenal da espécie tributária, proibir a cobrança de quaisquer valores devidos a título de IPTU/ITU e acessórios (multas, correções), bem assim, dos lançamentos efetuados ou não até o ano fiscal de 2003;

- a exclusão das matrículas do Banco de Dados da Dívida Ativa das chácaras que compõem o Residencial Santa Rita 4ª e 5ª Etapas, quer contra a matrícula das chácaras, quer face aos lotes já registrados ou aos que ainda deverão ser registrados e;

- autuação e lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará, e, acaso descumprido, o fechamento com lacre da empresa Regional Consultoria de Imóveis Ltda, com a expedição de multa aos sócios/proprietários, porquanto nenhuma providência pelo Poder Público Municipal foi tomada até a presente data.

Com relação à requerida Regional Consultoria de Imóveis Ltda, que seja imposta a obrigação de fazer e não fazer consistente em:

- proibição de cobrança de valores relativos ao tributo IPTU/ITU, sendo nula a cláusula 4 dos contratos, a qual transfere os ônus referentes ao pagamento dos mencionados impostos aos compradores, por afronta a norma de ordem pública constante da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) e;

- a expedição de notificação aos proprietários de cada lote para comparecimento a sede da Imobiliária para o recebimento dos documentos, denominado "Termo de Quitação", aptos a efetuar o registro dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, a todos compradores das etapas 4 e 5 do citado loteamento, bastando a prova do pagamento dos valores dos lotes, sem a inclusão de débitos tributários.

A inicial veio instruída com documentos. Determinou-se a intimação do Município para manifestar-se, o qual pugnou pelo indeferimento do pedido liminar (fls. 1827/1830 dos autos digitalizados – vol. 9).

Às fls. 1833/1838 (vol. 9) dos autos digitalizados, pelo meu nobre colega, julgou-se o Ministério Público carecedor do direito de ação, em face de sua ilegitimidade ativa *ad causam*, o qual apresentou Apelação às fls. 1841/1854, tendo o Município apresentado Contrarrazões (fls. 1858/1866).

O Acórdão (fls. 1886/1907), acolheu parcialmente o recurso, dando-lhe parcial provimento, reformando-se a sentença, a qual transcrevo parte, por entender ser necessária para posterior análise dos autos. Vejamos:

"reconhecendo a legitimidade ativa do Ministério Público para a defesa de interesses difusos de natureza consumerista, determinando, por consequência, ao juízo de 1º grau o recebimento da inicial e processamento da presente ação civil pública em relação aos seguintes pedidos formulados na inicial: quanto à condenação do MUNICÍPIO DE GOIÂNIA na autuação e lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará e, acaso, descumprido, o fechamento com lacre da empresa Regional Consultoria de Imóveis Ltda., bem como expedição de multas aos sócios/proprietários, porquanto nenhuma providência pelo Poder Público Municipal foi tomada no sentido; por outro lado, em relação à condenação da empresa REGIONAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. na obrigação de fazer e de não fazer consubstanciada nos seguintes pontos: a- proibição de cobrança de valor relativos ao tributo IPTU/ITU, sendo nula a cláusula 4 dos contratos que transfere os ônus referentes ao pagamento dos mencionados impostos aos compradores por afronta a norma de ordem pública constante da Lei de Parcelamento do Solo Urbano; b- a expedição de notificação aos proprietários de cada lote para comparecimento a sede da imobiliária para o recebimento dos documentos denominados 'Termo de Quitação' aptos a efetuar o registro dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, a todos os compradores das etapas 4 e 5 do citado loteamento, bastando a prova do pagamento dos valores dos lotes,

sem a inclusão de débitos tributários”.

Agravo Regimental apresentado pela requerida Regional Consultoria de Imóveis Ltda (fls.1910/1944 - vol. 10), o qual foi conhecido, porém, desprovido, mantendo-se a decisão objurgada (fls. 1982/1990). Embargos de Declaração opostos pelo Município de Goiânia (fls. 1972/ 1977 – vol. 10), o qual foi conhecido e rejeitado (fls. 1991/1997 – vo. 10).

Inconformada com o desprovemento do Agravo Regimental, a requerida Regional Consultoria apresentou Embargos de Declaração (fls. 2001/2016 – vol. 10), o qual foi rejeitado (fls. 2025/2030 – vol. 10), tendo sido apresentado Recurso Extraordinário (fls. 2034/2078 – vol. 10) e Recurso Especial (fls. 2103/2150 – vol. 10). Contrarrazões ao RE (fls. 2179/2182) e ao Recurso Especial (fls. 2183/2188), sendo negado seguimento ao Recurso Especial ao Agravo Regimental (fls. 2190/2192) e ao Recurso Extraordinário (fls. 2193/2195).

Agravo apresentado ao STJ e ao STF (fls. 2199/2240 e 2242/2283) e Contrarrazões (fls. 2286/2289).

Manifestação do Sr. Antônio Carlos Tabanez, como terceiro interessado (fls. 2294/2296), pugnano pelo cumprimento imediato da decisão monocrática de fls. 1.887/1.907, por ter ocorrido o trânsito em julgado dos recursos interpostos pela parte requerida, nos quais os tribunais superiores (STJ e STF) mantiveram inalterada a decisão monocrática. Juntou documentos (STJ e STF negando provimento ao Agravo).

Contestação apresentada pela requerida Regional Consultoria (evento 31), a qual alegou, preliminarmente, a ocorrência da prescrição, argumentando ter decorrido o prazo para o exercício do direito de ação referente à pretensão almejada, com suporte no art. 21 da Lei 4.717/65 e na omissão da Lei 7.347/85, referente ao prazo prescricional para o ajuizamento da presente ação, qual seja, 5 (cinco) anos.

No mérito, aduz que não foi citada para responder à presente ação, requerendo a nulidade dos atos praticados, bem como assevera a limitação aos pedidos iniciais, em razão do recurso interposto.

Em face da validade da cláusula 4 do contrato de compromisso de compra e venda, entabulado entre a requerida e adquirentes, constata-se a ilegitimidade da parte autora, uma vez que versam sobre obrigações contratuais de natureza tributária.

Aduz, ainda, que já solicitou o alvará para o funcionamento do seu estabelecimento, cabendo somente ao órgão da Prefeitura promover a expedição do documento.

Quanto ao Termo de Quitação, ressalta que não se opôs a liberação e expedição do mesmo aos adquirentes que comprovaram a quitação do bem adquirido junto à vendedora, bem como a regularidade do cumprimento contratual. Afirma que não há nos autos quanto a suposta oposição à liberação do Termo em comento.

Requer a improcedência da ação. Juntou documentos.

No evento 14, tendo em vista o lapso temporal decorrido desde a propositura desta ação, determinou-se a intimação do autor para manifestar interesse no prosseguimento do feito, bem como, em caso positivo, adaptar seus pedidos à realidade fática atual e, finalmente, manifestar acerca do ingresso no polo ativo do Sr. Antônio Carlos Tabanez.

Juntou-se aos autos a decisão final do STJ e do STF acerca dos recursos interpostos (evento 16).

Manifestação da parte autora (eventos 18 e 22), alegando não haver objeção ao ingresso do Sr. Antônio Carlos na lide e, requerendo a inversão do ônus da prova, com o conseqüente prosseguimento do feito.

No evento 25, foi indeferido o pedido de integralização da lide do Sr. Antônio Carlos Tabanez, bem como foi indeferido o pedido de inversão do ônus da prova e o pedido liminar.

Agravo de instrumento (evento 29), o qual não foi conhecido (evento 34).

Contestação apresentada pelo Município de Goiânia (evento 36), oportunidade em que alega ausência de omissão, salientando que foi expedido o ofício nº 238/2017, onde requereu à Diretoria de Fiscalização da Secretária de Planejamento



Urbano e Habitação, que expedisse ORDEM DE FISCALIZAÇÃO DO ESTABELECIMENTO, ou seja, assim que tomou conhecimento das supostas irregularidades tomou providências administrativas no sentido de saneamento, entretanto, o processo ainda não retornou.

Sendo assim, não há comprovação da necessidade de obtenção da tutela jurisdicional reclamada, já que as providências pretendidas pelo autor estão tomadas administrativamente.

Requer a improcedência da ação, em razão da existência de processo administrativo. Acostou documento.

Impugnação às contestações (evento 42), tendo a parte autora concordado com o pedido do Município de um prazo de 30 dias para juntar aos autos as evidências das providências adotadas para fiscalizar as irregularidades apontadas na inicial, ratificando seus termos.

Com relação à requerida Regional Consultoria de Imóveis, refutou a ilegitimidade ativa arguida e refutou os termos aduzidos, reiterando o contido na exordial.

Juntou-se aos autos o Acórdão (evento 47), o qual foi conhecido e parcialmente provido, tão somente para deferir o pedido de inversão do ônus da prova.

O Município juntou documentos (evento 48) e informou acerca da interdição do estabelecimento Regional Consultoria de Imóveis Ltda (evento 50), o qual manifestou informando que já se encontra em atividade (evento 52).

Manifestação do autor (evento 55), pugnando pelo deferimento dos pedidos iniciais, bem como para que seja *“determinado a empresa requerida que apresente em juízo prova de notificação aos compradores dos lotes para comparecimento à empresa requerida, para entrega dos termos de quitação que habilitem os proprietários ao registro dos imóveis no cartório”*.

Diante da decisão contida no Acórdão, determinou-se que a requerida Regional Consultoria de Imóveis Ltda, juntasse aos autos documentos que comprovem a notificação dos compradores dos lotes do Residencial Santa Rita, etapas 4 e 5, para comparecimento e entrega dos termos de quitação que habilitem os proprietários ao registro dos imóveis no cartório.

Embargos de Declaração (evento 59), o qual foi rejeitado (evento 62), tendo, posteriormente, comprovado nos autos os comprovantes de envio junto aos Correios das notificações competentes, com os avisos de recebimento (AR) e as cartas devolvidas (evento 74).

Instada a se manifestar sobre os documentos juntados, a parte autora requereu que a empresa requerida seja compelida a fornecer os necessários Termos de Quitação a todos os compradores que procuraram a empresa, a fim de habilitarem os proprietários ao registro dos imóveis no Cartório (evento 79). Juntou documentos.

Manifestação da requerida Regional sobre os documentos juntados, momento em que informou que não houve negativa quanto a entrega dos termos de quitação, impugnando, assim, as alegações do Ministério Público (evento 83). Juntou documentos.

No evento 93 o autor afirma que a requerida Regional não entregou os Termos de Quitação aos compradores, tendo apenas os notificados para comparecerem à empresa. Afirma ainda, que a empresa se utiliza do Poder Judiciário para dar aparência de legalidade à cobrança perpetrada, como se os compradores tivessem sido processados, sucumbentes e devedores dentro de um processo judicial individual.

Requer, desta feita, o deferimento dos pedidos iniciais, com a condenação da requerida para fornecer o necessário Termo de Quitação aos compradores que lhes procurarem, a fim de habilitá-los ao registro de imóveis, sem imputar-lhes nenhuma espécie de cobrança.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório. **Decido.**



Cuida-se de ação civil pública com obrigação de fazer proposta pelo representante do Ministério Público em desfavor do Município de Goiânia e da Regional Consultoria de Imóveis Ltda.

Verifico que apesar das questões de mérito discutidas nos autos englobarem matérias de fato e de direito, não demandam a produção de prova em audiência, comportando, assim, o julgamento antecipado da lide previsto no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Saliento que acerca da alegação de ausência de citação, arguida pela requerida Regional Consultoria, informo que o seu comparecimento espontâneo aos autos supre referida ausência.

Ressalto, ainda, que a presente ação civil pública, tendo em vista o Acórdão contido nos autos, prosseguirá somente em face dos seguintes pedidos, quais sejam:

- quanto à condenação do MUNICÍPIO DE GOIÂNIA na autuação e lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará e, acaso, descumprido, o fechamento com lacre da empresa Regional Consultoria de Imóveis Ltda., bem como expedição de multas aos sócios/proprietários, porquanto nenhuma providência pelo Poder Público Municipal foi tomada no sentido;

- em relação à condenação da empresa REGIONAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. na obrigação de fazer e de não fazer consubstanciada nos seguintes pontos: a - proibição de cobrança de valores relativos ao tributo IPTU/ITU, sendo nula a cláusula 4 dos contratos que transfere os ônus referentes ao pagamento dos mencionados impostos aos compradores por afronta a norma de ordem pública constante da Lei de Parcelamento do Solo Urbano; b - a expedição de notificação aos proprietários de cada lote para comparecimento a sede da imobiliária para o recebimento dos documentos denominados 'Termo de Quitação' aptos a efetuar o registro dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, a todos os compradores das etapas 4 e 5 do citado loteamento, bastando a prova do pagamento dos valores dos lotes, sem a inclusão de débitos tributários

Não havendo preliminares, passo ao exame do mérito.

A questão controversa dos autos diz respeito ao fato de que os proprietários das chácaras do loteamento Santa Rita (etapas 4 e 5), iniciaram sem autorização do poder público o referido loteamento, o qual foi dividido e comercializado transferindo a posse de várias unidades aos promitentes compradores, sendo que, por isso, a requerida Regional está cobrando tributos indevidamente.

Pois bem.

Como se sabe, a ação civil pública configura meio processual hábil à busca da tutela jurisdicional de interesses essenciais à sociedade, direito constitucionalmente garantido, frisando-se que, é dever do Poder Judiciário sempre dar resposta quando acionado. No entanto, a decisão judicial deve ser efetiva.

Nos termos do artigo 182, da Constituição Federal, *“a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”*

O artigo 30, inciso VIII, também da Constituição Federal, assim determina:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

(...);

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

Transcrito referidos artigos, digo que, no caso do loteador não cumprir com sua obrigação de implantar os serviços públicos necessários ao loteamento, a Prefeitura deverá assumir tal ônus, promovendo o necessário para a devida regularização



formal e estrutural do loteamento.

Vejamos:

A Lei nº 6.766/79, editada pela União no exercício da sua competência legislativa concorrente (CF/88, art. 24, inciso I e § 1º), diz que a infraestrutura básica do parcelamento/loteamento do solo urbano será constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, cuja responsabilidade primária pela implementação/execução é do loteador, podendo, caso não cumprida por ele, ser repassada ao Município, a quem é atribuído o dever de aprovação/regularização/fiscalização do projeto do loteamento, atraindo, assim, a responsabilidade solidária do ente público municipal, porém, de execução indireta (subsidiária).

Os artigos 37 e 38, ambos da Lei nº 6.766/79 que “Dispõe sobre o parcelamento do Solo Urbano”, determinam que:

“Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

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

(...);”

Já o artigo 40 determina que:

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

Já o art. 3º da citada Lei, assim dispõe:

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

De outro lado, a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que dispõem sobre a política urbana. A Lei especial fornece os instrumentos a serem utilizados em matéria urbanística, visando o ordenamento do espaço urbano, assegurando o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225 da Constituição Federal), sendo, pois, competente para ordenar a vida urbana, o que decorre de sua autonomia legislativa nesse particular, sendo sua atribuição, ainda, o planejamento municipal, com destaque para o plano diretor e a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo. (art. 4º, III, a e b).

O § 1º do art. 182 da Constituição Federal estabelece ser o plano diretor o “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”.

É cediço, pois, que o Município tem o dever e não a faculdade de regularizar o uso, no parcelamento e na ocupação do solo. Isto porque, a administração municipal possui ferramentas de autotutela, podendo obstar a implantação imoderada de loteamentos clandestinos e irregulares, sem necessitar recorrer a ordens judiciais para coibir abusos decorrentes da especulação imobiliária, ensejando uma verdadeira contradição a Municipalidade opor-se a regularizar situações de fato já consolidadas.

Assim sendo, o Município de Goiânia não pode eximir-se do dever de regularizar e controlar os loteamentos irregulares para assegurar o respeito aos padrões urbanísticos e o bem-estar da população, quando os loteadores e responsáveis deixam de implantar obras, melhoramentos e demais documentos, indicados pela Administração Pública.

Nesse sentido, cite-se:

“APELAÇÃO CÍVEL 198070-66.2009.8.09.0051, Rel. DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/06/2016, DJe 2048 de 16/06/2016) APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO DIFUSO. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. DEVER DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL. ATO VINCULADO. OMISSÃO ADMINISTRATIVA. POSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO JUDICIAL. PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE PLANO DE EXECUÇÃO. MAJORAÇÃO. MULTA DIÁRIA. REDUÇÃO. I - (...); II - A inércia do Poder Público no cumprimento dos encargos político-jurídicos que lhe incumbem, por ausência de medidas concretizadoras, traduz-se, em verdade, na violação negativa do texto constitucional, não havendo discricionariedade do Administrador frente aos direitos consagrados constitucionalmente, sendo, nesse aspecto, vinculada a atividade administrativa. Destarte, impõe-se a confirmação da sentença vergastada, a fim de propiciar a regularização da área descrita nos autos. III - **A omissão da Municipalidade é passível de ser remediada através de intervenção judicial, o que não importa em ingerência no mérito da atividade administrativa, já que se trata de ato vinculado.** IV - Em atenção às peculiaridades do caso em deslinde, notadamente a burocracia que envolve os atos exarados pela Administração Pública, constata-se ser exíguo o prazo fixado pela sentença para a apresentação de plano de execução destinado ao cumprimento das obrigações ali impostas, razão pela qual a majoração deste prazo é medida impositiva. V - Revelando-se excessivo o valor fixado a título de astreintes, deve ser reduzida a quantia fixada pelo magistrado a quo, em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade da condenação. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.” (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 198070-66.2009.8.09.0051, Rel. DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/06/2016, DJe 2048 de 16/06/2016).

Evidente, então, que o Município de Goiânia tem respaldo legal para regularizar/fiscalizar a área, o que não encontra óbice em prévia dotação orçamentária. Isso porque, a regularização do loteamento, como meio de urbanização que é, interessa não só aos adquirentes dos lotes, mas a toda coletividade, tendo em vista os padrões de desenvolvimento urbano do Município, o que justifica a necessidade de pronta intervenção do ente público.

Destarte, tem-se que a regularização do loteamento em questão deixa de ser atividade discricionária e passa a ser vinculada, uma vez que a Municipalidade é imbuída do poder-dever de agir para que o loteamento urbano irregular passe a atender o regulamento específico para sua constituição.

Não pode simplesmente a Administração Municipal se omitir diante da existência de danos aos direitos difusos e coletivos à população e ao meio ambiente.

In casu, requereu o autor seja o Município de Goiânia compelido a i) reconhecer a prescrição tributária, proibindo a cobrança de valores devidos a título de IPTU/ITU e acessórios (multa e correção), bem como acerca dos lançamentos efetuados ou não até o final de 2003 e ii) a exclusão das matrículas dos bancos de dados da dívida ativa das chácaras que compõem o Residencial Santa Rita (etapas 4 e 5), quer contra a matrícula das chácaras, quer em face dos lotes já registrados ou aos que ainda deverão ser registrados.

Contudo, como já dito outrora, o Tribunal de Justiça já decidiu que o *Parquet* não possui legitimidade para atuar na defesa de interesses relacionados à matéria tributária, razão pela qual o pedido neste particular não será analisado, prosseguindo-se o feito somente com relação à obrigação de fazer consistente na: autuação e lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará e, caso haja o descumprimento, a interdição com o devido fechamento do estabelecimento, com aplicação de multa aos sócios-proprietários.

Com relação à requerida Regional, almeja a condenação consistente na obrigação de fazer e de não fazer consubstanciada em i) proibição de cobrança de valores relativos a IPTU/ITU, sendo nula a cláusula 4 do contrato que transfere o ônus aos compradores e, ii) a expedição de notificação aos proprietários de cada lote para comparecerem à sede da mesma para o recebimento do Termo de Quitação, sem imputar-lhes nenhuma espécie de cobrança.

Em consulta no sítio da Prefeitura, notadamente o processo administrativo nº 69341349 (Auto de Infração), verifica-se que o mesmo ainda encontra-se em andamento; o processo administrativo nº 69192998 (Requerimento junto a SEPLANH) encontra-se arquivado, bem como o processo nº 70415020 (Requerimento junto a SEPLANH).

Com efeito, há nos autos documento que comprova que o Município de Goiânia, com o seu poder de polícia, interdito o estabelecimento da requerida Regional Consultoria, a qual, posteriormente, juntou um alvará de autorização

provisória, porém, com data de validade referente ao ano de 2017 (evento 52).

Consta, ainda, os comprovantes de envio das notificações dos Correios aos compradores/adquirentes e os Avisos de Recebimentos e, ainda, a relação dos proprietários/adquirentes dos imóveis do Residencial Santa Rita 4ª e 5ª Etapas (evento 74, arq. 21).

De outro lado, o autor informa que ainda há proprietários que, malgrado tenham quitado o imóvel, não receberam o Termo de Quitação, mas sim uma planilha contendo valores e vinculando o Termo de Quitação ao pagamento do valor exposto nesta planilha.

Passo assim, a analisar os pedidos individualmente:

- Com relação ao Município de Goiânia, consistente na obrigação de fazer de autuar e proceder com a lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará, saliento que em razão da inversão do ônus da prova determinada pelo Tribunal, não foi o Município capaz de comprovar a expedição de novo alvará de autorização à requerida, uma vez que o que contido nos autos data de 2017.

Sendo assim, há que se acolher o pedido para determinar que o Município promova a fiscalização do estabelecimento da requerida, a fim de que cumpra com seu poder de polícia, ou seja, na autuação e lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará e, acaso descumprido, o fechamento com lacre da empresa Regional Consultoria de Imóveis Ltda., bem como expedição de multas aos sócios/proprietários, o que deverá ser comprovado nos autos, no prazo de 30 (trinta) dias.

- Com relação à Regional Consultoria de Imóveis Ltda, consistente na obrigação de fazer e de não fazer consubstanciada nos seguintes pontos:

a) proibição de cobrança de valores relativos ao tributo IPTU/ITU, sendo nula a cláusula 4 dos contratos que transfere os ônus referentes ao pagamento dos mencionados impostos aos compradores, por afronta a norma de ordem pública constante da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, consistente na proibição de cobrança de valores, saliento que merece acolhida. Explico.

A referida cláusula 4ª do contrato de compromisso de compra e venda objeto da lide, assim dispõe "*Correrão pôr conta do Promitente Comprador todas as despesas com o presente Contrato, com a Escritura Definitiva, Registros e Averbações, Impostos Territorial, Predial, bem como quaisquer outros Impostos, emolumentos e taxas que recaiam ou venham recair sobre o terreno ou benfeitoria, e também as multas e despesas judiciais pôr infrações que o mesmo cometer*".

Com efeito, é sabido que as despesas referentes à obrigação de pagar o IPTU, que tem por base de cálculo o ano fiscal, deve ser repartida entre o comprador e o vendedor do imóvel, na proporção dos meses em que cada um teve a titularidade do bem.

In casu, entendo que a cláusula do contrato de compromisso de promessa de compra e venda que impõe ao comprador a obrigação de pagar o IPTU, é abusiva, sendo certo que tal obrigação só é exigível após a entrega do imóvel, visto que o cálculo da proporcionalidade deve considerar o mês da efetiva entrega do imóvel ao consumidor.

Em que pese tratar-se de obrigação *propter rem* a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, somente com a efetiva posse pode ensejar a cobrança por parte dos proprietários, cabendo à vendedora arcar com tais valores.

Nesse sentido:

"INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Venda e compra de imóvel. - Empresa apelada e a vendedora são integrantes do mesmo grupo econômico. Legitimidade de ambas as rés para figurar no polo passivo da demanda. Afastada a extinção do processo sem julgamento do mérito em relação à correquerida excluída. - Conclusão da obra que se concretiza com o recebimento das chaves pela compradora, e não com a simples expedição do 'habite-se'. Entrega do imóvel ocorrida após o prazo de prorrogação de 180 dias.



Caracterizado o inadimplemento contratual da vendedora. Inicial contém pedido expresso de reparação por lucros cessantes. Inocorrência de julgamento 'extra petita'. Indenização fixada em 0,5% ao mês, com base no valor do imóvel constante do contrato, devidamente corrigido. - Cabível a restituição das quantias pagas pela compradora antes da imissão na posse, concernentes aos encargos condominiais, IPTU, e taxas de água e esgoto. Despesas que somente poderão ser exigidas da adquirente a partir da data de ocupação efetiva do bem. - Desembolsos pela consumidora das taxas de averbação e de repasse na planta que se deram há mais de três anos da data do ajuizamento da ação. Configurada a prescrição da pretensão de repetição da referida verba. Aplicação do artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil. - Danos morais não se fazem presentes. Mero descumprimento do contrato por parte das requeridas não ocasionou ofensa à honra ou exposição da requerente à situação vexatória. Indevida a reparação por prejuízos extrapatrimoniais. - Honorários advocatícios fixados na r. sentença em consonância com o disposto no §2º do artigo 85 do Estatuto Processual Civil. Provimento parcial de ambos os apelos que impede a majoração da verba honorária em sede recursal. - Sentença reformada em parte. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS" (Apelação/Promessa de Compra e Venda 1012413-66.2016.8.26.0002 - Relator(a): Paulo Alcides - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 07/06/2018).

Assim, entendo que a cláusula 4ª do contrato de compromisso de compra e venda em comento, deve ser declarada nula diante de sua total abusividade, ressaltando que não será devida a cobrança de IPTU e demais encargos, aos adquirentes do Residencial Santa Rita (4ª e 5ª etapas), enquanto não entregue o Termo de Quitação.

b) com relação à expedição de notificação aos proprietários de cada lote para comparecimento a sede da imobiliária para o recebimento do Termo de Quitação, apto a efetuar o registro dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis, entendo que já restou comprovado nos autos que a requerida enviou a notificação aos adquirentes, desta feita, hei por bem apenas determinar que haja a continuidade de tentativa, a fim de que seja cumprida a entrega do Termo de Quitação aos proprietários que comprovarem o pagamento dos valores dos lotes.

Ao teor do exposto, sem maiores delongas, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para:

Com relação ao Município de Goiânia, que promova a fiscalização do estabelecimento da requerida, consistente na autuação e lavratura de auto de infração por funcionamento sem o devido alvará e, acaso descumprido, que promova o fechamento com lacre da empresa, bem como, expeça multa aos sócios/proprietários, o que deverá ser comprovado nos autos, no prazo de 30 (trinta) dias.

Com relação à requerida Regional Consultoria de Imóveis Ltda, hei por bem declarar nula a cláusula 4 do contrato objeto da lide, não sendo devida a cobrança de IPTU e demais encargos aos adquirentes das etapas 4ª e 5ª do Residencial Santa Rita, enquanto não entregue o Termo de Quitação, bem como, para determinar que a requerida continue convocando os adquirentes, a fim de que seja cumprida a entrega do Termo de Quitação aos proprietários que comprovarem o pagamento dos valores dos lotes.

Fixo a multa por descumprimento da determinação judicial em R\$ 200,00 dias-multa, limitada a 100 dias-multa.

Consequência disso, julgo extinto o feito, com resolução de mérito e suporte no artigo 487, I do CPC.

Sem custas e honorários advocatícios.

Sentença sujeita ao duplo grau de jurisdição, *ex vi* do artigo 496, inciso I do CPC/15.

Publique-se, registre-se e intimem-se.

Goiânia, data da assinatura digital.

JUSSARA CRISTINA OLIVEIRA LOUZA

Juíza de Direito